



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

doValue S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LUALDI Marco Giovanni

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Carabelli

CF:CRBRR61H26D543N

con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8

telefono: 00390331726221

fax: 00390331726221

email: ilmodulo@inwind.it

PEC: roberto.carabelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LONATE POZZOLO Via Giassi 6, frazione Sant'Antonino Ticino, della superficie commerciale di **104,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Comune di Lonate Pozzolo , sezione censuaria di Sant'Antonino Ticino , Via Giassi/Via Piave , nel complesso residenziale denominato " RESIDENZA LA TORRETTA " , appartamento posto a piano terreno e primo , composto da soggiorno con scala a chiocciola di accesso al piano primo , cucina , antibagno e bagno a piano terra , disimpegno , bagno , due camere da letto con antistante balcone su tutto il fronte sud a piano primo .

L'accesso all'unita' immobiliare avviene dalla corte comune catastalmente identificata come BCNC sub. 1 .

A quest'ultima si accede dalla Via Giassi e dalla Via Piave .

Le pertinenze dell'unita' immobiliare abitativa , sono una cantina a piano interrato raggiungibile da scala condominiale e due box auto a piano interrato raggiungibili da rampa carraia e pedonalmente da scala condominiale .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno Sub. 18, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 28 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: del Piano Terra - Nord : Part. 28 sub. 120 (area urbana) ; Ovest : Part. 28 sub. 124 ; Sud : Part. 28 sub. 1 (BCNC) ; Est : Part. 28 sub. 19) ; del Piano Primo - Nord : affaccio su Part. 28 sub. 120 (area urbana) ; Ovest : Part. 28 sub. 27 ; Sud : affaccio su Part. 28 sub. 1 (BCNC) ; Est : Part. 28 sub. 19 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 28 sub. 90 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Part. 28 sub. 89 ; Ovest : corsello comune (BCNC Sub. 1) ; Sud : Part. 28 sub. 91 ; Est : Part. 28 sub. 96

A.2 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 28 sub. 91 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Part. 28 sub. 90 ; Ovest : corsello comune Part. 28 sub. 1 BCNC ; Sud : Part. 28 sub. 92 ; Est : Part. 28 sub. 97.

A.3 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 28 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 4,

consistenza 11 mq, rendita 13,63 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi, piano: S1, intestato a
*** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Part. 28 sub. 40 ; Ovest : terrapieno ; Sud : terrapieno ; Est : corridoio Part.
28 sub. 5 BCNC ai sub. da 39 a 44

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.120,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.120,00
Data della valutazione:	25/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO , stipulato il 19/12/1995 a firma di Notaio Martino Lupinacci ai nn. 69661 di repertorio, registrato il 19/12/1995 a Busto Arsizio ai nn. 1351 mod. 2, trascritto il 16/01/1996 a Milano 2 ai nn. gen. 4567 part. 3558, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di impegno unilaterale. La formalità è riferita solamente a " Impegno non aedificandi " e " asservimento parcheggi privati ad uso pubblico "

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione urbanistica, stipulata il 12/12/1995 a firma di Notaio Martino Lupinacci ai nn. 69604/5337 di repertorio, registrata il 27/12/1995 a Busto Arsizio ai nn. 3289 Mod. 1, trascritta il 08/01/1996 a Milano 2 ai nn. 2292 gen. 1783 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Attuazione Piano di Recupero. La formalità è riferita solamente a Convenzione urbanistica per l'attuazione di Piano di Recupero

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2006 a firma di Notaio Nicoletta Ferrario ai nn. 158224/13787 di repertorio, iscritta il 14/10/2006 a Milano 2 ai nn. 38985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 306.880,00.

Importo capitale: 153.440,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto Arsizio ai nn. 4003 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a Milano 2 ai nn. 20519/13850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 176,67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2006), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma di Notaio Ferrario Nicoletta ai nn. 158223/13786 di repertorio, trascritto il 14/10/2006 a Milano 2 ai nn. 82121

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2000 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 23/02/2000 a firma di Notaio Ferrario Nicoletta ai nn. 111857 di repertorio, trascritto il 02/03/2000 a Milano 2 ai nn. 13124

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1/96** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di P.R. n. 26, rilasciata il 11/09/1996 con il n. 1/96 di protocollo, agibilità del 14/07/2000 con il n. rep. 11348 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche del Piano delle Regole - Artt. 29-30

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vano soggiorno a piano terreno e' quotato in progetto largo mt. 4,40 mentre da rilievo risulta largo mt. 3,80 . Lievi differenze dimensionali della cucina e del bagno a piano terreno . A piano primo , in una delle due camere da letto , non e' presente il ripostiglio sul fondo del vano . I due box pertinenziali dovrebbero essere divisi da un muro in blocchetti REI , non esistente (normativa di riferimento: Grafici comunali approvati)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia per sistemazione difformita' interne: €2.000,00
- Costruzione muro per delimitazione vano ripostiglio in una delle camere a piano primo come da grafici comunali approvati: €2.000,00
- Costruzione muro divisorio tra i due box di pertinenza in blocchetto REI: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA GIASSI 6, FRAZIONE SANT'ANTONINO TICINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LONATE POZZOLO Via Giassi 6, frazione Sant'Antonino Ticino, della superficie commerciale di **104,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Comune di Lonate Pozzolo , sezione censuaria di Sant'Antonino Ticino , Via Giassi/Via Piave , nel complesso residenziale denominato " RESIDENZA LA TORRETTA " , appartamento posto a piano terreno e primo , composto da soggiorno con scala a chiocciola di accesso al piano primo , cucina , antibagno e bagno a piano terra , disimpegno , bagno , due camere da letto con antistante balcone su tutto il fronte sud a piano primo .

L'accesso all'unita' immobiliare avviene dalla corte comune catastalmente identificata come BCNC sub. 1 .

A quest'ultima si accede dalla Via Giassi e dalla Via Piave .

Le pertinenze dell'unita' immobiliare abitativa , sono una cantina a piano interrato raggiungibile da scala condominiale e due box auto a piano interrato raggiungibili da rampa carraia e pedonalmente da scala condominiale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno Sub. 18, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 28 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4,

consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi, piano: T-1, intestato a
*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: del Piano Terra - Nord : Part. 28 sub. 120 (area urbana) ; Ovest : Part. 28 sub. 124 ;
Sud : Part. 28 sub. 1 (BCNC) ; Est : Part. 28 sub. 19) ; del Piano Primo - Nord : affaccio su Part.
28 sub. 120 (area urbana) ; Ovest : Part. 28 sub. 27 ; Sud : affaccio su Part. 28 sub. 1 (BCNC) ;
Est : Part. 28 sub. 19 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate , Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

nella media

farmacie

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km.

al di sopra della media

autostrada distante 15 km.

al di sopra della media 

superstrada distante 3 km.

al di sopra della media 

autobus distante 100 mt.

nella media 

ferrovia distante 3,5 km.

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti realizzati in legno

nella media 

infissi esterni: persiane realizzati in legno

nella media 

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in pannelli poliuretano , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

scale: interna con rivestimento in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

termico: sottotraccia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio

nella media 



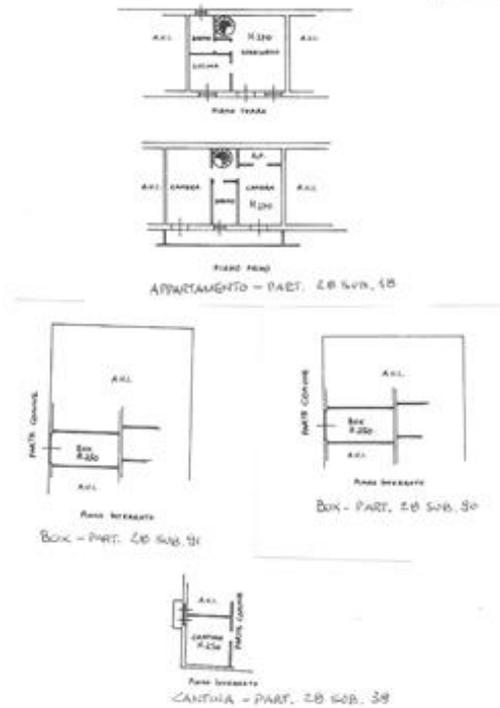


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	102,00	x	100 %	=	102,00
Balcone	9,40	x	30 %	=	2,82
Totale:	111,40				104,82



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 28 sub. 90 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Part. 28 sub. 89 ; Ovest : corsello comune (BCNC Sub. 1) ; Sud : Part. 28 sub. 91 ; Est: Part. 28 sub. 96

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box	12,00	x	70 %	=	8,40
Totale:	12,00				8,40

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 28 sub. 91 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Part. 28 sub. 90 ; Ovest : corsello comune Part. 28 sub. 1 BCNC ; Sud : Part. 28 sub. 92 ; Est : Part. 28 sub. 97.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box singolo	12,00	x	70 %	=	8,40
Totale:	12,00				8,40

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 28 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 13,63 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Part. 28 sub. 40 ; Ovest : terrapieno ; Sud : terrapieno ; Est : corridoio Part. 28 sub. 5 BCNC ai sub. da 39 a 44

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	11,00	x	50 %	=	5,50
Totale:	11,00				5,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello di ns. interesse , posti all'interno del territorio di Lonate Pozzolo ; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e , per una corretta stima del bene , sono ricalibrati sulle reali condizioni dell'immobile di interesse .

Parametro di certo riferimento che contempera il criterio anzidetto con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e' la " Rilevazione dei prezzi degli immobili " in Provincia di Varese , edito dalla Camera di Commercio , Industria , Artigianato , Agricoltura di Varese , approvata dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili in data 13/10/2022 che individua , per il Comune di Lonate Pozzolo , per unita' immobiliari " abitabili in buono stato " min. € 550,00/mq. max. € 800,00 /mq e per unita' nuove/ristrutturate , min. € 1.400,00/mq. max € 1.750,00/mq. .

Considerato che le unita' di interesse sono inserite in contesto di recente edificazione ed in buono stato generale di manutenzione , si ritiene corretto utilizzare quale valore di stima , il valore massimo delle unita' abitabili in buono stato , incrementato del 25% , determinando quindi un valore di : € 800,00/mq. x 1,25 = € 1.000,00/mq. .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,82	x	1.000,00	=	104.820,00
Valore superficie accessori:	22,30	x	1.000,00	=	22.300,00
					127.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 127.120,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 127.120,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello di ns. interesse , posti all'interno del territorio di Lonate Pozzolo ; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e , per una corretta stima del bene , sono ricalibrati sulle reali condizioni dell'immobile di interesse .

Parametro di certo riferimento che contempera il criterio anzidetto con le caratteristiche dell'immobile

oggetto di stima e' la " Rilevazione dei prezzi degli immobili " in Provincia di Varese , edito dalla Camera di Commercio , Industria , Artigianato , Agricoltura di Varese , approvati dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili in data 13/10/2022 che individua , per il Comune di Lonate Pozzolo , per unita' immobiliari " abitabili in buono stato " min. € 550,00/mq. max. € 800,00 /mq e per unita' nuove/ristrutturate , min. € 1.400,00/mq. max € 1.750,00/mq. .

Considerato che le unita' di interesse sono inserite in contesto di recente edificazione ed in buono stato generale di manutenzione , si ritiene corretto utilizzare quale valore di stima , il valore massimo delle unita' abitabili in buono stato , incrementato del 25% , determinando quindi un valore di : € 800,00/mq. x 1,25 = € 1.000,00/mq. .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: Lonate Pozzolo , osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,82	22,30	127.120,00	127.120,00
				127.120,00 €	127.120,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unita' immobiliare principale e le unita' accessorie costituiscono un compendio che viene meglio valorizzato se alienato in modo unitario , determinandosi , in caso di scelta diversa , una valorizzazione penalizzante delle singole unita'.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 122.120,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 122.120,00**

Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.120,00

data 25/07/2023

il tecnico incaricato
Roberto Carabelli