



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 392/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. VALTER BESOZZI**

CF:BSZVTR54E12D869S

con studio in SESTO CALENDE (VA) VIA SAN FRANCESCO 27

telefono: 0331923730

fax: 0331923730

email: studiotecnicobesozzi@gmail.com

PEC: valter.besozzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 392/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SESTO CALENDE Via Vignola 8, della superficie commerciale di **93,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1033 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola n. 8, piano: T, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Coerenze: a nord: mappale 2241; a est: mappale 2241; a sud: altra unità immobiliare; a ovest: mappale 2241, 2240, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** box singolo a SESTO CALENDE Via Vignola 8, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1033 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola n. 8, piano: T, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Coerenze: a nord: altra unità immobiliare; a est: mappale 2241; a sud: mappale 2241; a ovest: mappale 2241

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**C** box singolo a SESTO CALENDE Via Vignola 8, della superficie commerciale di **35,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2241 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria C/6, classe 5, consistenza 43 mq, rendita 117,70 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola n. 8, piano: T, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Coerenze: a nord: mappale 2240, mappale 999, mappale 1033; a est: mappale 2429, mappale 2899, mappale 2898; a sud: mappale 2543; a ovest: mappale 2240



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,24 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.544,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.544,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.544,00
Data della valutazione:	05/04/2023

## 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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/09/2009 a firma di Notaio Luoni Sergio in Milano ai nn. 8122/3823 di repertorio, iscritta il 30/09/2009 a Agenzia delle Entrate ai nn. 3933, a favore di Intesa San Paolo s.p.a., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 195.220,00.

Importo capitale: 97.610,00.

Durata ipoteca: 15 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7189 di repertorio, trascritta il 06/12/2022 a Agenzia delle Entrate ai nn. 25882/18366, a favore di Organa SPV s.r.l., contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili



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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2007), con atto stipulato il 18/06/2007 a firma di Notaio Luisa Marsala Lupo in Sesto Calende ai nn. 255474/5483 di repertorio, trascritto il 22/06/2007 a Agenzia delle Entrate ai nn. 9181

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1727/1966, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento fabbricato e costruzione rustico, presentata il 11/12/1965, rilasciata il 04/03/1966 con il n. 1727 di protocollo

Concessione Edilizia N. 72/1991, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia autorimessa con demolizione e ricostruzione, presentata il 29/10/1990 con il n. 21025 di protocollo, rilasciata il 27/06/1991 con il n. 15138 di protocollo

Condono edilizio N. 952/2002, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione accessori, presentata il 30/06/1986 con il n. 11055 di protocollo, rilasciata il 23/10/2002

C.I.L.A N. 166/2013, intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria per spostamento tavolati interni e creazione di nuova porta finestra, presentata il 10/09/2013 con il n. 22582 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 1033 sub 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: locale attualmente adibito ad abitazione e non a box auto

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

Questa situazione è riferita solamente a mappale 1033 sub 5.

Occorre ripristinare la destinazione autorizzata (box auto) in quanto il locale non possiede i requisiti igienico sanitari per essere abitabile

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 2241

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 1033 sub 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: locale attualmente adibito ad abitazione e non a box auto

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

Questa situazione è riferita solamente a mappale 1033 sub 5.

Occorre ripristinare la destinazione autorizzata (box auto) in quanto il locale non possiede i requisiti igienico sanitari per essere abitabile

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 2241

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO CALENDE VIA VIGNOLA 8

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SESTO CALENDE Via Vignola 8, della superficie commerciale di **93,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1033 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola n. 8, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord: mappale 2241; a est: mappale 2241; a sud: altra unità immobiliare; a ovest: mappale 2241, 2240, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

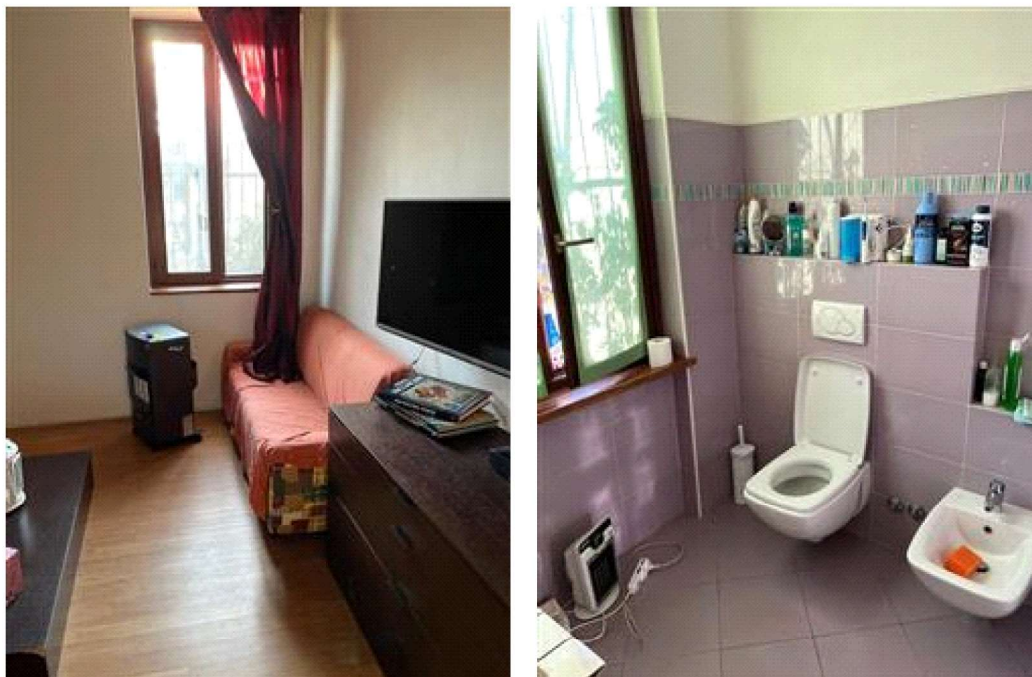
Trattasi di appartamento posto al piano terra disposto e costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera. Da sopralluogo effettuato, appare in buono stato di conservazione.

I muri esterni sono intonacati al civile; internamente i tavolati sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti della zona giorno e zona notte sono in parquet; la pavimentazione e il rivestimento del bagno risultano in piastrelle monocottura. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica colore bianco.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro termoisolante inferriate; le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è riscaldata con impianto termoautonomo costituito da caldaia murale a gas metano ubicata all'interno dell'appartamento e termosifoni.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principale	93,96	x	100 %	=	93,96
<b>Totale:</b>	<b>93,96</b>				<b>93,96</b>





**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,96 x 1.000,00 = **93.960,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.960,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.960,00**

BENI IN SESTO CALENDE VIA VIGNOLA 8

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SESTO CALENDE Via Vignola 8, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

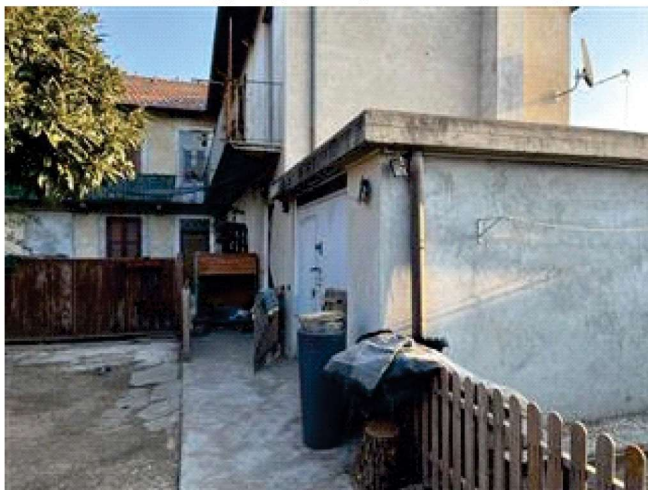
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1033 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola n. 8, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord: altra unità immobiliare; a est: mappale 2241; a sud: mappale 2241; a ovest: mappale 2241

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa posta al piano terra utilizzabile per il posteggio di un singolo autoveicolo. Internamente i tavolati e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. La pavimentazione è in piastrelle di clinker; la porta di ingresso basculante in lamiera zincata. Attualmente, il locale risulta abitato, nonostante l'assenza dei requisiti igienico sanitari.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

BENI IN SESTO CALENDE VIA VIGNOLA 8

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a SESTO CALENDE Via Vignola 8, della superficie commerciale di **35,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2241 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria C/6, classe 5, consistenza 43 mq, rendita 117,70 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola n. 8, piano: T, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]
- Coerenze: a nord: mappale 2240, mappale 999, mappale 1033; a est: mappale 2429, mappale 2899, mappale 2898; a sud: mappale 2543; a ovest: mappale 2240

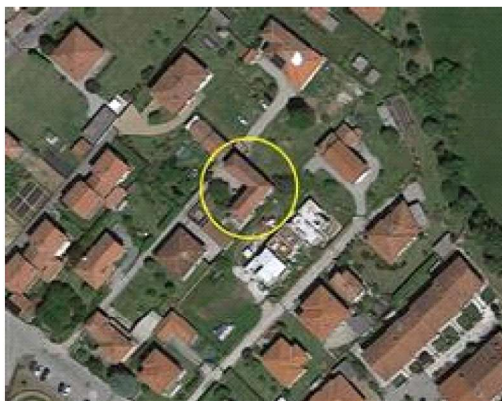
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

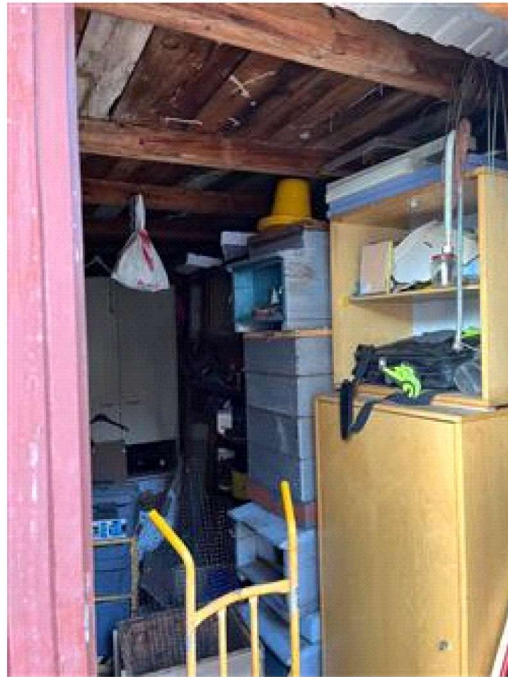
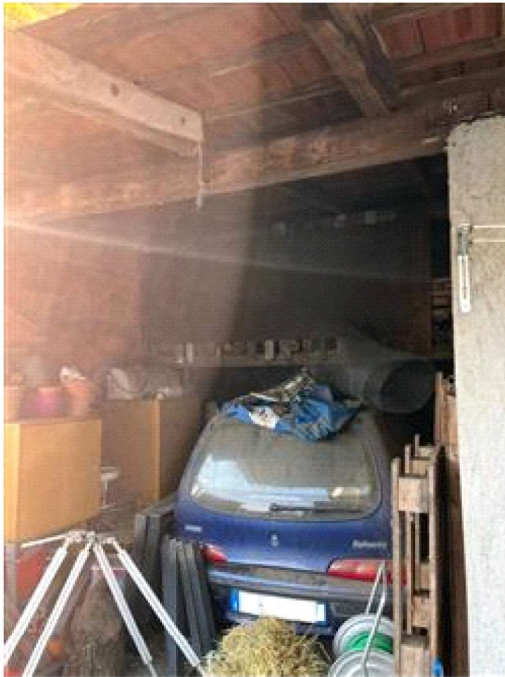
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

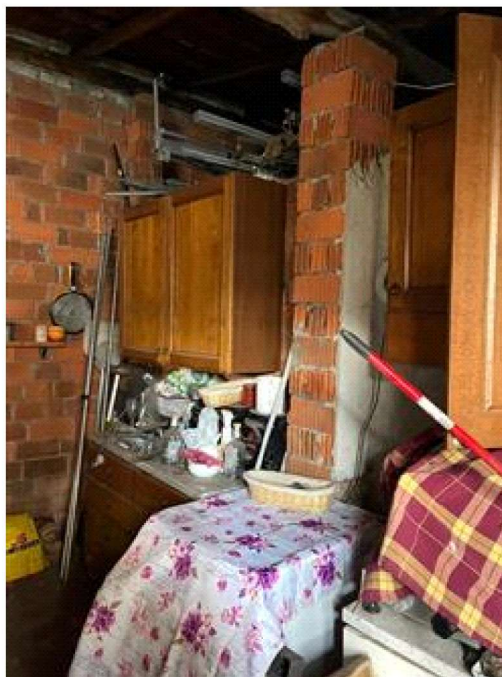


#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa posta al piano terra utilizzabile per il posteggio di un singolo autoveicolo e n. 3 locali accessori. Da sopralluogo effettuato, appare in pessimo stato di conservazione. Le murature esterne sono intonacate al rustico, mentre quelle interne non sono intonacate, lasciate con mattoni a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento.







## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	16,80	x	100 %	=	16,80
Locali accessori	36,96	x	50 %	=	18,48
<b>Totale:</b>	<b>53,76</b>				<b>35,28</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,28 x 300,00 = **10.584,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.584,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.584,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel



formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (superficie commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

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	93,96	0,00	93.960,00	93.960,00
B	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C	box singolo	35,28	0,00	10.584,00	10.584,00
				<b>114.544,00 €</b>	<b>114.544,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.544,00**

**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: **€. 114.544,00**

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: **€. 114.544,00**

data 05/04/2023



il tecnico incaricato  
geom. VALTER BESOZZI

