



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

CONTENZIOSO CIVILE

R.G. n. 545/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Pozzati

CF: PZZGRL72L08B300X

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97

telefono: 0331 322770

fax: 0331 322770

email: arch_pozzati@libero.it

PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
70/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a LONATE POZZOLO Via Matteotti 78/4 per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ()
- 1/4 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il bene pignorato è un autorimessa posta nell'angolo nord-ovest di un lotto su cui insiste un'abitazione con 2 unità immobiliari

Si tratta di un box interrato con copertura piana di dimensioni complessive tali da poter ospitare 2 autovetture. La serranda è una basculante in lamiera zincata con apertura automatizzata.

Vi si accede tramite il corsello comune o pedonalmente percorrendo una scala posta sul lato ovest del fabbricato.

Le pareti sono intonacate a civile; impianto elettrico basico con punto luci e prese "esterne".

Sono presenti tracce di infiltrazioni specie nell'angolo nord-est dell'autorimessa (muro controterra).

Attualmente il box è utilizzato come ripostiglio.

La criticità di questo immobile è che in origine apparteneva ad un medesimo nucleo familiare e pertanto condivide molte servitù e necessita di opere di adeguamento impiantistico per rendere autonome ed indipendenti le unità immobiliari

Per esempio il cancello, le luci del garage e del giardino sul retro sono sotto il contatore elettrico dell'appartamento a piano primo così come il citofono, il cancelletto, le luci del giardino davanti e il collegamento della pompa ad immersione sono sotto il contatore dell'appartamento del piano terra.

Si renderà necessaria precisa verifica delle utenze e accordo bonario con le proprietà degli appartamenti per disciplinare i servizi in comune ed i passaggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11941 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Lonate Pozzolo Via Matteotti n.78, piano: S1, intestato a _____ e _____ per la quota complessiva di 1/4 ciascuno e a _____ per la quota di 1/2, derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: strada d'accesso con al di là mapp. 6727, mapp. 10767-536-10768

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.500,00
Data della valutazione:	25/10/2023

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** attiva, stipulata il 12/10/2006 a firma di Dott. IVALDI RICCARDO ai nn. 230114/11191 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A., contro
e
derivante da Concessione a garanzia di
mutuo.

Importo ipoteca: 460000,00.

Importo capitale: 230000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/03/2022 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 217 di repertorio, a favore di BANCO BPM SPA, contro
e I
derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Sez.Urb. LO Fg. 15 Mapp. 11941 Sub. 2 e Sub. 501

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:**

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/10/2006), con atto stipulato il 12/10/2006 a firma di Dott. Ivaldi Riccardo ai nn. 120113/11190 di repertorio, trascritto il 17/10/2006 a Milano ai nn. 158344/82631.

Il titolo è riferito solamente a Sez. Urbana LO Fg 15 Particella 11941 SUB. 2

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 12/10/2006), con atto stipulato il 12/10/2006 a firma di Dott. Ivaldi Riccardo ai nn. 230113/11190 di repertorio, trascritto il 17/10/2006 a Milano ai nn. 158344/82631.

Il titolo è riferito solamente a Sez. Urbana LO Fg 14 Particella 11941 Sub. 501

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 06/10/2008), con atto stipulato il 06/10/2008 a firma di Dott. Ivaldi Riccardo ai nn. 236651/17424 di repertorio, trascritto il 09/10/2008 a Milano ai nn. 148325/94158.

Il titolo è riferito solamente a Sez. Urbana LO Fg 15 Particella 11941 SUB. 2

per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 06/10/2008), con atto stipulato il 06/10/2008 a firma di Dott. Ivaldi Riccardo ai nn. 236651/17424 di repertorio, trascritto il 09/10/2008 a Milano ai nn. 148325/94158.

Il titolo è riferito solamente a Sez. Urbana LO Fg 14 Particella 11941 Sub. 501

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 06/10/2008), con atto stipulato il 06/10/2008 a firma di Dott. Ivaldi Riccardo ai nn. 236650/17423 di repertorio, trascritto il 09/10/2008 a Milano 2 ai nn. 148324/94157

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

i e per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/03/1989 fino al 31/10/1995), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di Dott. Lainati Mario ai nn. 31229/6082 di repertorio, trascritto il 07/04/1989 a Milano ai nn. 29227/21582.

Il titolo è riferito solamente a Sez. Urbana LO Fg 15 Particella 11941 SUB. 2

per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 13/03/1989 fino al 12/10/2006), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di Dott. Lainati Mario ai nn. 31229/6082 di repertorio, trascritto il 07/04/1989 ai nn. 29228/21583

i, per la quota di 1/4 (dal 13/03/1989 fino al 12/10/2006), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di Dott. Lainati Mario ai nn. 31229/6082 di repertorio, trascritto il 07/04/1989 a Milano ai nn. 29227/21582.

Il titolo è riferito solamente a Sez. Urbana LO Fg 14 Particella 11941 Sub. 501

i (dal 31/10/1995 fino

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MATTEOTTI 78/4

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a LONATE POZZOLO Via Matteotti 78/4 per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ()
- 1/4 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il bene pignorato è un autorimessa posta nell'angolo nord-ovest di un lotto su cui insiste un'abitazione con 2 unità immobiliari

Si tratta di un box interrato con copertura piana di dimensioni complessive tali da poter ospitare 2 autovetture. La serranda è una basculante in lamiera zincata con apertura automatizzata

Vi si accede tramite il corsello comune o pedonalmente percorrendo una scala posta sul lato ovest del fabbricato.

Le pareti sono intonacate a civile; impianto elettrico basico con punto luci e prese "esterne".

Sono presenti tracce di infiltrazioni specie nell'angolo nord-est dell'autorimessa (muro controterra).

Attualmente il box è utilizzato come ripostiglio.

La criticità di questo immobile è che in origine apparteneva ad un medesimo nucleo familiare e pertanto condivide molte servitù e necessita di opere di adeguamento impiantistico per rendere autonome ed indipendenti le unità immobiliari

Per esempio il cancellone, le luci del garage e del giardino sul retro sono sotto il contatore elettrico dell'appartamento a piano primo così come il citofono, il cancelletto, le luci del giardino davanti e il collegamento della pompa ad immersione sono sotto il contatore dell'appartamento del piano terra.

Si renderà necessaria precisa verifica delle utenze e accordo bonario con le proprietà degli appartamenti per disciplinare i servizi in comune ed i passaggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11941 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Lonate Pozzolo Via Matteotti n.78, piano: S1, intestato a _____ e _____ per la quota complessiva di 1/4 ciascuno e a _____ per la quota di 1/2, derivante da Atto di Compravendita

Coerenze: strada d'accesso con al di là mapp. 6727, mapp. 10767-536-10768

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



al 12/10/2006), registrato il 24/04/2006 a Uff. Registro di Gallarate ai nn. 253/2006, trascritto il 26/11/2008 ai nn. 183647/119869.

Il titolo è riferito solamente a Sez. Urbana LO Fg 15 Particella 11941 SUB. 2

forza di Successione in morte (dal 31/10/1995 fino al 12/10/2006), trascritto il 12/07/2022 ai nn. 102587/69227.

Il titolo è riferito solamente a Sez. Urbana LO Fg 14 Particella 11941 Sub. 501

per la quota di 1/1, in

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. P.E. n. 85/85 e successive varianti, intestata a per lavori di Costruzione nuovo fabbricato, rilasciata il 10/02/1986 con il n. 85/85 di protocollo, agibilità del 17/02/1989.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione

Concessione edilizia N. P.E. n. 03/98 e successive varianti, intestata a ed altri, per lavori di Costruzione autorimessa interrata, rilasciata il 20/08/1998 con il n. Prot. 14346 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa interrata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito all'autorimessa si precisa come nel fascicolo della pratica edilizia (C.E. n 3/98) non vi sia presenza di Fine Lavori e collaudo Finale; v'è inoltre dichiarazione relativa ad assenza opere in cls. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di elementi mancanti a chiusura Pratica Edilizia: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 8,5 km
- autostrada distante 6 km
- superstrada distante 5 km
- ferrovia distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



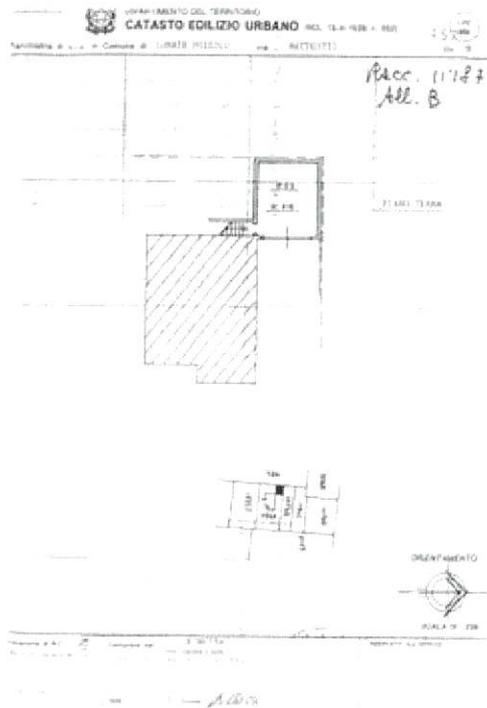
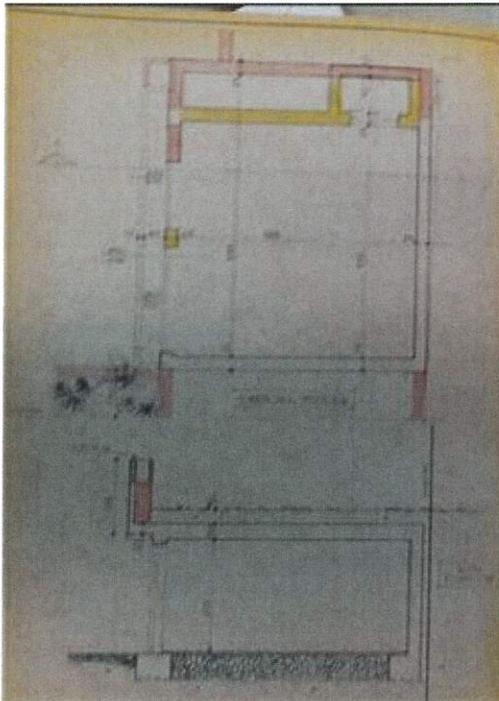
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: Remax, Immobiliare.it, TecnoCasa

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	box doppio	0.00	0.00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.500,00**

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:	€. 34.500,00
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:	€. 34.500,00

data 25/10/2023

il tecnico incaricato
Gabriele Pozzati