



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 70/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Pozzati**

CF: PZZGRL72L08B300X

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97

telefono: 0331322770

fax: 0331322770

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** appartamento a LONATE POZZOLO Via Matteotti 78/4, della superficie commerciale di **112,65** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto è un appartamento posto a piano terra di una palazzina composta da un totale di n.2 unità immobiliari.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via Matteotti

La casa è costituita da 3 piani di cui i due fuori terra ospitano le residenze mentre quello a piano interrato in parte autorimessa ed in parte locali sgombero.

L'accesso all'appartamento posto a piano terra avviene percorrendo un vialetto pedonale in porfido che attraversa il giardino sul fronte est (di circa 200 mq).

L'ingresso è opportunamente coperto da piccola tettoia avente struttura in legno e copertura in tegole. Si accede così ad un vano scala comune all'appartamento del piano sopra e su di esso si apre l'ingresso alla zona giorno.

Questa ha sviluppo planimetrico rettangolare di dimensioni 5.15 x 4.10; si affaccia una cucina abitabile di dimens. 3.70 x 2.85 che sul fronte est ha un terrazzino di dimen 1.50 x 4.05.

L'anticamera posta al centro della casa in prossimità dell'ingresso disimpegna due camere ed un bagno.

Quest'ultimo dotato di vasca ha dimens. 2.70 x 1.80 mentre le due camere sono approssimativamente di dimens. 3.90 x 3.85; entrambe si affacciano su balconcini di larghezza però ridotta (100 cm).

L'appartamento è in uno stato di manutenzione discreto con riscladamento a radiatori in alluminio alimentati da caldaietta murale a gas metano posta nel locale lavanderia al piano interrato; l'impianto elettrico è sottotraccia del tipo BTicino serie Magic.

I pavimenti e i battiscopa sono in legno ad eccezione della cucina e del bagno dove sono in ceramica.

I serramenti sono in legno con scuri in legno tinto noce. Le porte interne tutte a battente sono in parte con pannello vetrato

Al piano interrato si arriva attraverso il vano scala comune.

Qui abbiamo di fatto accesso a un locale sgombero ed alla centrale termica; l'ampio locale di dimens. irregolari con larghezza di ca. 6,00 mt è ben illuminata naturalmente da ampio serramento in alluminio che si affaccia sul corsello comune. Nella centrale termica è stata ricavata una lavanderia.

Di fatto entrambi i locali hanno riscaldamento a radiatori anche se in assenza di titolo, i locali non potrebbero essere regolarmente riscaldati (i radiatori dovranno quindi essere rimossi).

A questo piano esiste anche impianto citofonico

Per le autovetture v'è un accesso carraio con rampa in cls che dà accesso all'autorimessa interrata

L'appartamento condivide con l'unità immobiliare posta al piano superiore un'ampia area esterna che



per la parte a est è tenuta a giardino, quella a ovest invece ha una pavimentazione in piastrelloni ed è utilizzata come spazio più ricreativo (barbecue e zona giochi).

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

Per esempio esistono due contatori dell'acqua ma il giardino davanti utilizza il contatore dell'appartamento oggetto di esecuzione; il cancello, le luci del garage e del giardino dietro 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 la proprietà del piano di sopra per disciplinare i servizi in comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11941 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Lonate Pozzolo Via Matteotti n.78, piano: Terra, intestato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: cortile comune da tutti i lati; del ripostiglio: cortile comune, vano scala, corridoio, sub. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.240,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.240,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.240,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/10/2023</b>

## 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  
, 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

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

, 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

(dal 31/10/1995 fino 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

per la quota di 1/1, in 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

## 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 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: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Quanto all'appartamento il confronto tra il rilievo eseguito e lo stato assentito ed in particolare quanto di risultanza dagli elaborati grafici della Variante alla C.E. n. 85/85 e cioè la Variante rilasciata li 19/02/87 (con relativa Abitabilità del 17/02/89) ha rilevato la sostanziale coerenza dell'unità immobiliare. Ci sono piccole difformità sulle partiture interne ed in particolare il riferimento è alla porta della cucina che risulta traslata di ca 1 mt. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Sanatoria edilizia con pagamento oblazione: € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni in riferimento allo spotamento porta cucina

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MATTEOTTI 78/4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LONATE POZZOLO Via Matteotti 78/4, della superficie commerciale di **112,65** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto è un appartamento posto a piano terra di una palazzina composta da un totale di n.2 unità immobiliari.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via Matteotti



La casa è costituita da 3 piani di cui i due fuori terra ospitano le residenze mentre quello a piano interrato in parte autorimessa ed in parte locali sgombero.

L'accesso all'appartamento posto a piano terra avviene percorrendo un vialetto pedonale in porfido che attraversa il giardino sul fronte est (di circa 200 mq).

L'ingresso è opportunamente coperto da piccola tettoia avente struttura in legno e copertura in tegole. Si accede così ad un vano scala comune all'appartamento del piano sopra e su di esso si apre l'ingresso alla zona giorno.

Questa ha sviluppo planimetrico rettangolare di dimensioni 5.15 x 4.10; si affaccia una cucina abitabile di dimens. 3.70 x 2.85 che sul fronte est ha un terrazzino di dimen 1.50 x 4.05.

L'anticamera posta al centro della casa in prossimità dell'ingresso disimpegna due camere ed un bagno.

Quest'ultimo dotato di vasca ha dimens. 2.70 x 1.80 mentre le due camere sono approssimativamente di dimens. 3.90 x 3.85; entrambe si affacciano su balconcini di larghezza però ridotta (100 cm).

L'appartamento è in uno stato di manutenzione discreto con riscladamento a radiatori in alluminio alimentati da caldaia murale a gas metano posta nel locale lavanderia al piano interrato; l'impianto elettrico è sottotraccia del tipo BTicino serie Magic.

I pavimenti e i battiscopa sono in legno ad eccezione della cucina e del bagno dove sono in ceramica.

I serramenti sono in legno con scuri in legno tinto noce. Le porte interne tutte a battente sono in parte con pannello vetrato

Al piano interrato si arriva attraverso il vano scala comune.

Qui abbiamo di fatto accesso a un locale sgombero ed alla centrale termica; l'ampio locale di dimens. irregolari con larghezza di ca. 6,00 mt è ben illuminata naturalmente da ampio serramento in alluminio che si affaccia sul corsello comune. Nella centrale termica è stata ricavata una lavanderia.

Di fatto entrambi i locali hanno riscaldamento a radiatori anche se in assenza di titolo, i locali non potrebbero essere regolarmente riscaldati (i radiatori dovranno quindi essere rimossi).

A questo piano esiste anche impianto citofonico

Per le autovetture v'è un accesso carraio con rampa in cls che dà accesso all'autorimessa interrata

L'appartamento condivide con l'unità immobiliare posta al piano superiore un'ampia area esterna che per la parte a est è tenuta a giardino, quella a ovest invece ha una pavimentazione in piastrelloni ed è utilizzata come spazio più ricreativo (barbecue e zona giochi).

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

Per esempio esistono due contatori dell'acqua ma il giardino davanti utilizza il contatore dell'appartamento oggetto di esecuzione; il cancellone, le luci del garage e del giardino dietro 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 la proprietà del piano di sopra per disciplinare i servizi in comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11941 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Lonate Pozzolo Via Matteotti n.78, piano: Terra, intestato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, derivante da Atto di compravendita

Coerenze: cortile comune da tutti i lati; del ripostiglio: cortile comune, vano scala, corridoio, sub. 1





L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



#### 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, Vanzaghella). 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:



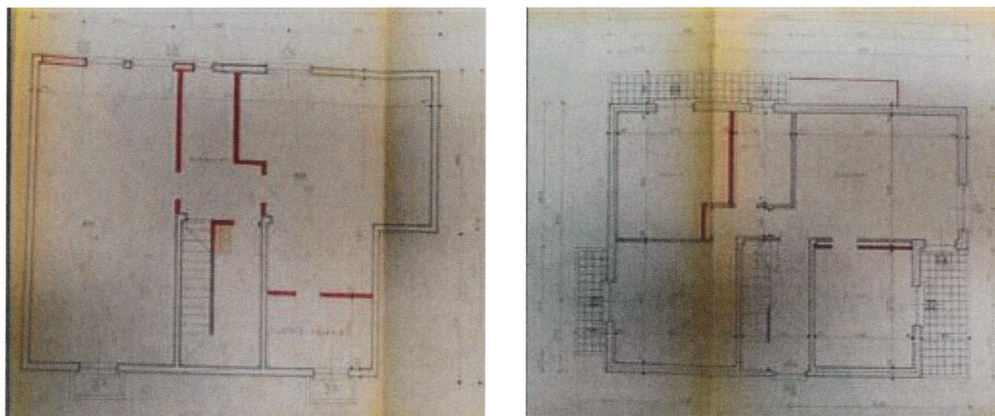
## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	85,90	x	100 %	=	85,90
Cantina	38,50	x	50 %	=	19,25
Balconi	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>139,40</b>				<b>112,65</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a misura ha considerato nel prezzo a mq il valore intrinseco incrementato dalla proprietà indivisa di ampio spazio esterno posto al servizio delle due unità immobiliari presenti quindi del giardino, del cortile, delle aree di manovra, degli spazi comuni

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,65 x 1.600,00 = **180.240,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 180.240,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 180.240,00**

**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	appartamento	112,65	0,00	180.240,00	180.240,00
				<b>180.240,00 €</b>	<b>180.240,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.240,00**

**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: **€. 176.240,00**

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: **€. 176.240,00**

data 24/10/2023

il tecnico incaricato  
Gabriele Pozzati





