



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 363/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
BALLARINI MARIA ELENA

CUSTODE:  
I.V.G. BUSTO ARSIZIO SIG. ALESSIO DE MONTE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Pierluigi Quadrelli**

CF: QDRPLG49P15D869W  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA FEDERICO CONFALONIERI 2  
telefono: 00393496614384  
email: pierluigiquadrelli@alice.it  
PEC: pierluigi.quadrelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
363/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LONATE POZZOLO Via Ossola 45, frazione San Antonino, della superficie commerciale di **106,66** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a LONATE POZZOLO via Via Ossola 45, della superficie commerciale comparata con gli indici di riduzione riconosciuti di **mq 69,70**. più il box auto di totali **34,56 mq** e ripostiglio eseterno di **mq, 2,4 - TOTALI MQ 106,66** - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Situato in zona semicentrale della frazione di San Antonino è costituito da un appartamento ad uso abitativo su unico livello posto

al piano terra, e da uno spazio complementare al piano sottostante raggiungibile con scala interna e rampa esterna comune ad altre U.i.

direttamente dallo spazio di ingresso ; tutto l'interrato ha funzione di box auto nonchè di ripostigli separati da tramezzature NON DICHIARATE CATASTALMENTE

Il bene in oggetto è un appartamento di quattro locali più servizio posto al piano terra di un edificio con due piani fuori terra che comprende complessivamente quattro alloggi. L'alloggio , oggetto di esecuzione , è posto al piano terra, sulla sinistra rispetto al frontespizio di via Ossola. All'ingresso condominiale si accede da andito pedonale corrente dal cancello pedonale di accesso da via Ossola

La proprietà "condominiale" è recintata con pannelli in cls , con parte superiore forata in sequenza e zoccolatura in cls prefabbricato, una recinzione a siepe divide il corpo fabbrica in due bifamiliari come rappresentato dalle fotografie allegate

L'alloggio presenta una tipologia distributiva tipica degli anni in cui è stato realizzato, due camere da letto di cui una matrimoniale, locale soggiorno, locale ampio attrezzato a cucina, locale bagno con comodo vano doccia attrezzato.

Tutti i dettagli morfologici dell'alloggio, quali pavimenti, impianti, dotazioni varie nonchè serramenti finestre porte sono descritti al punto A della presente relazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1560 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 04, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: VIALE OSSOLA N. 45 LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: confini appartamento: cortile comune di cui al sub. 502 per tre lati, altra unità immobiliare di cui al sub. 503, ingresso comune; salvo ripostiglio in corpo staccato: cortile di cui al sub. 502 per due lati , mapp. 1564, altra unità immobiliare di cui al sub. 506, salvo altri
- foglio 1 particella 1560 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, superficie 60, classe 03, consistenza 60 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIALE OSSOLA N. 45 LONATE POZZOLO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie



Coerenze: del box : cortile comune di cui al sub. 502 per tre lati, altra u.i. di cui al sub. 503, altra u.i. di cui al sub. 502, vano scala comune, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2010.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,66 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>€. 67.862,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.862,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.862,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/12/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ALLA PRIMA VISITA, programmata per il 12 maggio u.s nessuno si è presentato all'appuntamento, con il Dott. Fabris della I.V.G.V. si è deciso per un nuovo sopralluogo.

ALLA SECONDA VISITA di sopralluogo, programmata per giovedì .22 giugno u.s. si è potuto accedere grazie alla presenza del Sig. Pallanti Sigfrido , abitante della zona e di fiducia del sig Navarrete Penaffiel, che , in possesso delle chiavi ha permesso l'accesso all'immobile.

In presenza del Dott. Fabris della.I.V.G.V. si è effettuato l'accesso al bene in oggetto, eseguiti gli opportuni accertamenti visivi dello stato di conservazione, il rilievo planimetrico e quello fotografico. Da parte del Sig. PALLANTI si è ricevuta tutta la collaborazione necessaria

## 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 23/11/2005 a firma di Dott.ssa Claudia Cacciafesta Notaio in Gallarate ai nn. 25744 / 1550 di repertorio, iscritta il 28/11/2005 a MILANO 2 ai nn. 177341 / 47860, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare sita in via Ossola n. 45 al foglio 1, part. 1560, sub. 504, categoria A/4 , Classe 4, Piano T. - AUTORIMESSA , al foglio 1, part. 1560,sub. 507, Categoria C/6, Classe 3, piano S1, Mq. 60.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/10/2022 a firma di Uff. Giudiziario tribunale Busto Arsizio , trascritta il 04/01/2023 a Uff. Prov. MILANO Territorio, Serv. Pubb. imm. MILANO 2 ai nn. 1327 / 985, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO- ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare sita in via Ossola n. 45 al foglio 1, part. 1560, sub. 504, categoria A/4 , Classe 4, Piano T. - AUTORIMESSA , al foglio 1, part. 1560,sub. 507, Categoria C/6, Classe 3, piano S1, Mq. 60..

Con atto di PRECETTO notificato in data 19 luglio 2022 la Banca ha intimato al debitore ( Navarrete Penafiel) il pagamento di € 62.213,58 oltre interessi di mora successivi al 28 giugno 2022

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
NESSUNA	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 IN SEPARAZIONE DEI BENI, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 23/11/2005), trascritto il 28/11/2005 a Conservatoria MILANO 2 ai nn. 177340 / 89982.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo popolare sita in via Ossola n. 45 al foglio 1, part. 1560, sub. 504, categoria A/4 , Classe 4, Piano T. - AUTORIMESSA , al foglio 1, part. 1560,sub.



507, Categoria C/6, Classe 3, piano S1, Mq. 60..

I suddetti derivano dagli immobili del foglio 1 part. 1560 sub. 3,sub.4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8.  
GIUSTO FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DEMOLIZIONE PARZIALE del 27/03/1998 n. G01777. 1/1998.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di TORREGROSSA CROCIFISSA 8/11 + 1/11 ZARBO/STEFANO,GIUSEPPA,ANGELO, in forza di SUCCESSIONE LEGALE (dal 05/02/1997 fino al 08/04/1998), con atto stipulato il 05/02/1997 a firma di Notaio Mario Lainati gallarate ai nn. 65738 di repertorio, trascritto il 12/02/1997 a CONSERVATORIA MILANO 2 ai nn. 10875 / 8407.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo popolare sita in via Ossola n. 45 al foglio 1, part. 1560, sub. 504, categoria A/4 , Classe 4, Piano T. - AUTORIMESSA , al foglio 1, part. 1560,sub. 507, Categoria C/6, Classe 3, piano S1, Mq. 60..

I suddetti derivano dagli immobili del foglio 1 part. 1560 sub. 3,sub.4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8.  
GIUSTO FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DEMOLIZIONE PARZIALE del 27/03/1998 n. G01777. 1/1998.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 5/11, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/1998 fino al 23/11/2005), con atto stipulato il 08/04/1998 a firma di Notaio Mario Lainati Gallarate ai nn. 70081 di repertorio, trascritto il 18/04/1998 a Conservatoria MILANO 2 ai nn. 29104 / 21248.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo popolare sita in via Ossola n. 45 al foglio 1, part. 1560, sub. 504, categoria A/4 , Classe 4, Piano T. - AUTORIMESSA , al foglio 1, part. 1560,sub. 507, Categoria C/6, Classe 3, piano S1, Mq. 60..

Gli immobili sopracitati sono stati acquistati da TORREGROSSA CROCIFISSA da ZARBO GIUSEPPA E ZARBO ANGELO

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegati: CDU n. prot. 15710 n. 48/2023 rilasciato dal Comune di Lonate Pozzolo il 28/6/2023

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. N. P.E. **83/73**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa di abitazione e recinzione , presentata il 29/08/1973, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in LONATE POZZOLO via Ossola n. 45 fg. 1 particella 1560 sub. 504 e sub. 507 natura A/4 Abitazione di tipo popolare, classe 4, piano T, consistenza 5,5, sup. catastale mq 70 , R.C. 244,28 . .

Il documento di AGIBILITA' non è presente nell'archivio comunale , probabilmente non è mai stato richiesto

P.E. N. P.E. **000303** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Apertura passo carraio verso via Ossola e spostamento ingresso pedonale, presentata il 12/01/1998 con il n. 000303 di protocollo, rilasciata il 11/03/1998, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in LONATE POZZOLO via Ossola n. 45 fg. 1 particella 1560 sub. 504 e sub. 507 natura A/4 Abitazione di tipo popolare, classe 4, piano T, consistenza 5,5, sup. catastale mq 70 , R.C. 244,28 .

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N.21 del 12.06.2013. Variante approvata il 28.03.2023 C/C N. 20, , l'immobile ricade in zona Ambiti urbani / TESSUTO RESIDENZIALE DELLA DENSIFICAZIONE - Azzonamento di sensibilità paesistica " MEDIA". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vincolo: TUTELA DEL PARCO DEL TICINO Interno al perimetro I.C. del parco della Valle del Ticino. Il titolo è riferito solamente al FOGLIO 20/LO mappale 1560 Immobile sito in LONATE POZZOLO via Ossola n. 45 fg. 1 particella 1560 sub. 504 e sub. 507 natura A/4 Abitazione di tipo popolare, classe 4, piano T, consistenza 5,5, sup. catastale mq 70 , R.C. 244,28 .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza del documento di AGIBILITA' (normativa di riferimento: NTC 2008 Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14 Gennaio 2008) L'immobile NON risulta conforme. Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in LONATE POZZOLO via Ossola n. 45 fg. 1 particella 1560 sub. 504 e sub. 507 )

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

Costi di regolarizzazione:

- Istruzione pratica tecnica/amministrativa PER SANATORIA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici comunali 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in LONATE POZZOLO via Ossola n. 45 fg. 1 particella 1560 sub. 504 e sub. 507 natura A/4 Abitazione di tipo popolare, classe 4, piano T, consistenza 5,5, sup. catastale mq 70 , R.C. 244,28 .

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La configurazione planimetrica di fatto NON corrisponde a quella rappresentata sulle planimetrie catastali, sia al piano residenziale sia al piano S! (normativa di riferimento: ACCATASTAMENTO FABBRICATI D.L. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIFACIMENTO PLANIMETRIE CATASTALI

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

Costi di regolarizzazione:

- RIFACIMENTO PLANIMETRIE CATASTALI E RELATIVO DOCFA: €500,00
- Pratica in sanatoria per modifiche tipologiche degli spazi, compreso sanzioni comunali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in LONATE POZZOLO via Ossola n. 45 fg. 1 particella 1560 sub. 504 e sub. 507 natura A/4 Abitazione di tipo popolare, classe 4, piano T, consistenza 5,5, sup. catastale mq 70 , R.C. 244,28 .

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 P.G.T. Piano di Governo Territoriale vigente)



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in LONATE POZZOLO via Ossola n. 45 fg. 1 particella 1560 sub. 504 e sub. 507 natura A/4 Abitazione di tipo popolare, classe 4, piano T, consistenza 5,5, sup. catastale mq 70 , R.C. 244,28 ..

ALLEGATO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA CON LA IDENTIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - EDILIZIA

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in LONATE POZZOLO via Ossola n. 45 fg. 1 particella 1560 sub. 504 e sub. 507 natura A/4 Abitazione di tipo popolare, classe 4, piano T, consistenza 5,5, sup. catastale mq 70 , R.C. 244,28 .

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DI CERTIFICATO DI IDONEITA' IMPIANTISTICA redatta da tecnico abilitato secondo normativa di riferimento. (normativa di riferimento: L. 46/90 , NORMA CEI EN 64-08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Controllo degli apparecchi di sicurezza magnetotermica e revisione funzionale dell'intero impianto con stacchi magnetotermici sotto tensione e carico potenziale nonché redazione CERTIFICATO IDONEITA' IMPIANTISTICA di corretto funzionamento secondo normative vigenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione totale impianto: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno due persone

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in LONATE POZZOLO via Ossola n. 45 fg. 1 particella 1560 sub. 504 e sub. 507 natura A/4 Abitazione di tipo popolare, classe 4, piano T, consistenza 5,5, sup. catastale mq 70 , R.C. 244,28 .

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Redazione Dichiarazione di conformità di corretta installazione e funzionamento della caldaia esistente. (normativa di riferimento: L. 46/90 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rapporto di manutenzione relativo a :Revisione con relativa pulizia bruciatore , prove di accensione e spegnimento istantaneo, prova tenuta idraulica e fumi . Mancanza Redazione Dichiarazione di conformità di corretta installazione e funzionamento della caldaia esistente revisione e relativa pulizia bruciatore , prove di accensione e spegnimento istantaneo, prova tenuta idraulica e fumi . (normativa di riferimento: L. 46/90

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione Dichiarazione di conformità di corretta installazione e funzionamento della caldaia esistente.: €800,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 GIORNATA LAVORATIVA PER 2 PERSONE

BENI IN LONATE POZZOLO VIA OSSOLA 45, FRAZIONE SAN ANTONINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LONATE POZZOLO Via Ossola 45, frazione San Antonino, della superficie commerciale di **106,66** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a LONATE POZZOLO via Via Ossola 45, della superficie commerciale comparata con gli indici di riduzione riconosciuti di **mq 69,70**, più il box auto di totali **34,56 mq** e ripostiglio esterno di **mq, 2,4 - TOTALI MQ 106,66** - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Situato in zona semicentrale della frazione di San Antonino è costituito da un appartamento ad uso abitativo su unico livello posto

al piano terra, e da uno spazio complementare al piano sottostante raggiungibile con scala interna e rampa esterna comune ad altre U.i.

direttamente dallo spazio di ingresso ; tutto l'interrato ha funzione di box auto nonchè di ripostigli separati da tramezzature **NON DICHIARATE CATASTALMENTE**

Il bene in oggetto è un appartamento di quattro locali più servizio posto al piano terra di un edificio con due piani fuori terra che comprende complessivamente quattro alloggi. L'alloggio , oggetto di esecuzione , è posto al piano terra, sulla sinistra rispetto al frontespizio di via Ossola. All'ingresso condominiale si accede da andito pedonale corrente dal cancello pedonale di accesso da via Ossola

La proprietà "condominiale" è recintata con pannelli in cls , con parte superiore forata in sequenza e zoccolatura in cls prefabbricato, una recinzione a siepe divide il corpo fabbrica in due bifamiliari come rappresentato dalle fotografie allegate

L'alloggio presenta una tipologia distributiva tipica degli anni in cui è stato realizzato, due camere da letto di cui una matrimoniale, locale soggiorno, locale ampio attrezzato a cucina, locale bagno con comodo vano doccia attrezzato.

Tutti i dettagli morfologici dell'alloggio, quali pavimenti, impianti, dotazioni varie nonchè serramenti finestre porte sono descritti al punto A della presente relazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1560 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 04, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: VIALE OSSOLA N. 45 LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: confini appartamento: cortile comune di cui al sub. 502 per tre lati, altra unità immobiliare di cui al sub. 503, ingresso comune; salvo ripostiglio in corpo staccato: cortile di cui al sub. 502 per due lati , mapp. 1564, altra unità immobiliare di cui al sub. 506, salvo altri
- foglio 1 particella 1560 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, superficie 60, classe 03, consistenza 60 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIALE OSSOLA N. 45 LONATE POZZOLO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: del box : cortile comune di cui al sub. 502 per tre lati, altra u.i. di cui al sub. 503, altra u.i. di cui al sub. 502, vano scala comune, salvo altri.





L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2010.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è



scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Tutti quelli previsti nel comparto provinciale nella normalità standardizzata dei servizi di ripetizione segnali digitali., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grande brughiera Malpensa - Parco fluviale della valle del Ticino.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**LA CLASSE ENERGETICA NON E' STABILITA**  
come previsto dalla L. 9/2014 del 21/02/2014 non si prevede l'allego dell'Attestato di Prestazione

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola realizzato in tubolari e profilati di acc. con apertura a battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> tapparelle manuali realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in pvc con vetro camera 20 mm	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastre di fibrocemento non verificabili sullo stato conservativo con coibentazione in non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*pareti esterne:* costruite in muratura di tamponamento con coibentazione in non verificabile , il rivestimento è realizzato in intonaco civile non tinteggiato

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

*plafoni:* realizzati in latero cemento intonacato

nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno tamburato blindato , gli accessori presenti sono: blindatura di sicurezza di medio livello

nella media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* parabolica conformità: NON disponibile

nella media 

*citofonico:* ricevitore / risponditore conformità: NON DISPONIBILE

nella media 

*elettrico:* cavi schermati posti in tubi flessibili sotto traccia fognatura: evacuazione naturale per caduta la reti di smaltimento è realizzata in realizzata in tubazioni di pvc con recapito in in fognat , la tensione è di 220 V conformità: MANCANTE

nella media 

*fognatura:* evacuazione naturale per caduta la reti di smaltimento è realizzata in in tubazioni di pvc con recapito in in fognatura comunale conformità: NON DISPONIBILE

nella media 

*gas:* tubazione in rame con alimentazione a impianto comunale conformità: NON DISPONIBILE

nella media 

*idrico:* distribuzione sub orizzontale con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi "gas" in acciaio

nella media 

*termico:* autonomo con caldaia pensile posta in cucina con alimentazione in gas metano distribuito con rete comunale i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non conforme

al di sotto della media 

Delle Strutture:

*copertura:* a padiglione costruita in travi lignee

nella media 

*fondazioni:* a platea costruite in C.A.

nella media 

*solai:* piani in latero cemento

nella media 

*strutture verticali:* costruite in C.A.

nella media 

*travi:* costruite in C.A.

nella media 







CLASSE ENERGETICA:



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
ALLOGGIO categoria A/4	69,70	x	100 %	=	69,70
BOX e RIPOSTIGLI PIANO INTERRATO CATEGORIA C/6	76,80	x	45 %	=	34,56
RIPOSTIGLIO ESTERNO sub 504	8,00	x	30 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>154,50</b>				<b>106,66</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/02/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 274/2011

Descrizione: Appartamento: in piano terra di 89 mq circa, composto da soggiorno, cucina, due camere, due servizi e disimpegni; autorimessa con annesso ripostiglio in piano interrato., 1

Indirizzo: Via Isonzo Lonate Pozzolo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 92.160,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 92.160,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 288.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 362/2010



Descrizione: Appartamento: aduso abitativo, posto al secondo piano, composto da ingresso, cucina, tinello, due camere, servizio igienico, corridoio di disimpegno, oltre ai balconi, con annesso vano cantina a piano seminterrato, nonchè autorimessa di mq. 13,40 circa a piano terra., 1

Indirizzo: Viale Ticino, 78 Lonate Pozzolo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 311.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2023

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 90/2019

Descrizione: LOTTO 1: Appartamento sito a Lonate Pozzolo, in Via Isonzo, 49/C, della superficie commerciale di mq. 81,30, con annesso box doppio. Appartamento duplex ubicato al piano primo/secondo composto da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e balcone; al piano secondo disimpegno, bagno, camera, locale sottotetto e balcone. , 1

Indirizzo: Via Isonzo, 49/C Lonate Pozzolo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 342.00 m

Numero Tentativi: 5

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Ag. Imm. IDEADUE , affiliato Tecnocasa Lonate Pozzolo, (18/05/2023)

Domanda: Domanda: in fase crescente anche se dipendente dalla richiesta economica e condizionata da concessione mutuo fondiario

Offerta: sopra la media relativa all'ultimo anno

Tempo di rivendita o di assorbimento: o di assorbimento: 8 - 12 mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

borsa dati immobiliari : Banca Dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di lonate Pozzolo e listino di rilevazione prezzi C.C.I.A.A. di Milano Descrizione: appartamenti (07/06/2023)

Domanda: Indirizzo: aree di espansione residenziale Superfici principali e secondarie:90

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,66 x 700,00 = 74.662,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.662,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.662,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale, o meglio, del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si utilizza il metodo estimativo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una analisi estimativa condotta mediante l'opportuno ricorso alla comparazione dell'edificato ad altri di ideale riferimento, aventi caratteristiche omologhe, in termini di "media", relativamente a ubicazione, stato strutturale, finiture, annessi, stato di conservazione e di possesso, potenzialità urbanistiche, dotazione di impiantistica e, in generale, fruizione, intesa come utenza generalizzata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di LONATE POZZOLO, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI- IMPRESE EDILI -BORSINO IMMOBILIARE C.C.I.A.A. VARESE, ed inoltre: SITI WEB SPECIALIZZATI IN COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

### 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	106,66	0,00	74.662,00	74.662,00
				<b>74.662,00 €</b>	<b>74.662,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il cespite in questione NON PUO' ESSERE DIVISO PER VENDITA PARZIALE O SEPARATA.

Pur avendo due ingressi separati, accessibili tutti e due da andito comune, il piano seminterrato non

è separabile non avendo le caratteristiche della civile abitazione, mancando dell'altezza minima prevista, mt 2,70

e dei rapporti aeroilluminanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.862,00**





**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: **€. 67.862,00**

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: **€. 67.862,00**

data 07/12/2023

il tecnico incaricato  
Pierluigi Quadrelli

