



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 251/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

IGVG Busto Arsizio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**CRISTINA CAROZZI**

CF:CRZCST67T45L682O

con studio in CASTELLANZA (VA) VIALE LOMBARDIA 12/A

telefono: 003903311774390

fax: 00390331077621

email: c.carozzi@architettocarozzi.it

PEC: cristina.carozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CASTELLANZA V.le Italia 81/A, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **48,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento monolocale in palazzina di recente costruzione al piano secondo con cantina e box pertinenziali in classe energetica B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 5027 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>48,30 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>€ 51.536,10</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.959,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.959,30</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/06/2017, con scadenza il 31/07/2025, registrato il 14/07/2017 a Legnano ai nn. Serie 3T 2442 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3000.

Il contratto è già stato prorogato e la naturale e definitiva scadenza è pertanto luglio 2025

## 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
 Importo ipoteca: 9500000.  
 Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
 Importo ipoteca: 260000.  
 Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.  
 Importo ipoteca: 207250,88.  
 Importo capitale: 103625,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 1.355,10</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 2.744,61</b>
Millesimi condominiali:	<b>56,29</b>
Ulteriori avvertenze:	
di cui 53,01 appartamento monolocale e cantina - 3,28 box	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)  
L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 81/A, FRAZIONE CASTEGNATE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTELLANZA V.le Italia 81/A, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **48,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento monolocale in palazzina di recente costruzione al piano secondo con cantina e box pertinenziali in classe energetica B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 5027 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

scuola media inferiore

al di sopra della media

ospedale

buono

biblioteca

al di sopra della media

scuola per l'infanzia

al di sopra della media

negozi al dettaglio

al di sopra della media

supermercato

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km

buono

ferrovia distante 2,5 km

buono

autobus distante 1 km

buono

aeroporto distante 20 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

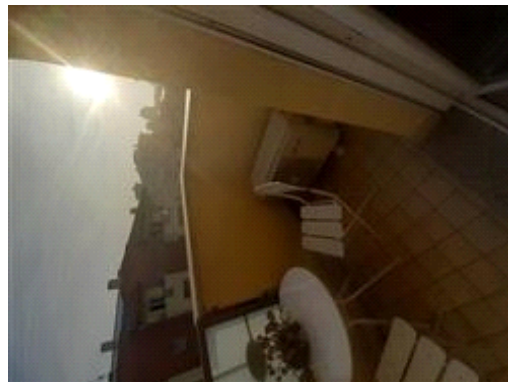
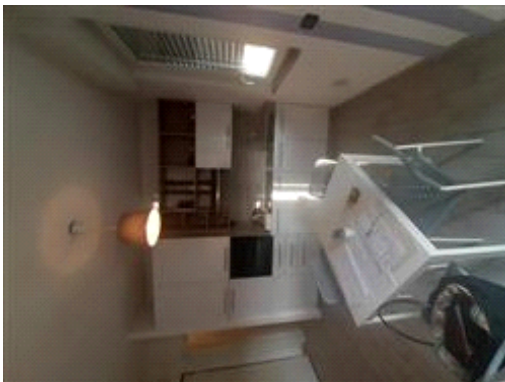
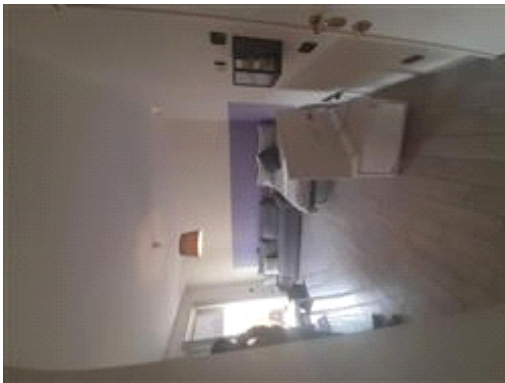
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

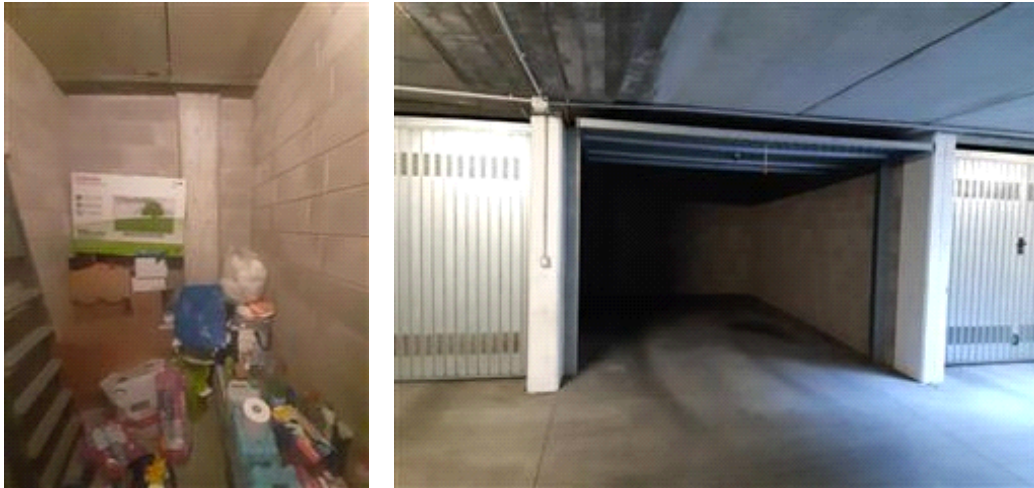
Appartamento monolocale in palazzina di recente costruzione al piano secondo con cantina e box pertinenziali al piano primo interrato in garage comune in classe energetica B. L'appartamento, cui si accede con scale e ascensore, ha un ingresso con portoncino blindato diretto nel monolocale con angolo cottura dal quale si accede al balcone esclusivo. Vi è inoltre un disimpegno ed un ampio bagno.

I serramenti sono in pvc con vetrocamera isolante, gli oscuranti tapparelle in pvc. Il pavimento è in gres tipo legno, idem il rivestimento. Il riscaldamento a pannelli radianti a pavimento e l'acqua calda sanitaria sono centralizzati, gestiti autonomamente con termostato regolabile e programmabile e con contocalorie. Non presente il gas per la cottura ma la piastra ad induzione.

L'appartamento è luminoso, silenzioso e ben esposto.







CLASSE ENERGETICA:



[36,31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

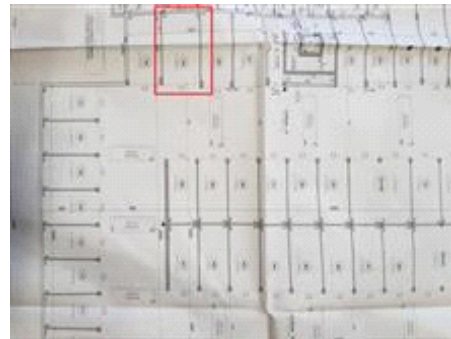
Certificazione APE N. 12042-000021/12 registrata in data 20/01/2012

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano 2° interno 15	35,00	x	100 %	=	35,00
balcone appartamento	3,60	x	30 %	=	1,08
cantina Piano S1	4,60	x	25 %	=	1,15
box pertinenziale piano S1 interno 19	18,45	x	60 %	=	11,07
<b>Totale:</b>	<b>61,65</b>				<b>48,30</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	48,30	x	1.100,00	=	<b>53.130,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 53.130,00</b>
----------------------------------------------------------	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 53.130,00</b>
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

#### 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	48,30	0,00	53.130,00	53.130,00
				<b>53.130,00 €</b>	<b>53.130,00 €</b>

Riduzione del <b>3%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 1.593,90</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 51.536,10</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 2.576,80</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.959,30</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.959,30</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 2

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **9,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9,78 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>€ 10.758,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.220,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.220,10</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 51,48</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>€ 481,26</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,63</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **9,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

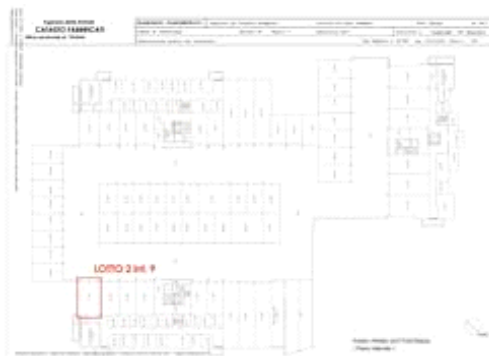
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	16,30	x	60 %	=	9,78
<b>Totale:</b>	<b>16,30</b>				<b>9,78</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,78 x 1.100,00 = **10.758,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.758,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.758,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	9,78	0,00	10.758,00	10.758,00
				<b>10.758,00 €</b>	<b>10.758,00 €</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: **€ 10.758,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 537,90</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.220,10</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.220,10</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 3

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **9,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9,78 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>€ 10.758,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.220,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.220,10</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 52,27</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>€ 489,26</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,67</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **9,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	
ferrovia distante 2,5 km	buono	
autobus distante 1 km	buono	
aeroporto distante 20 km	buono	

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:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

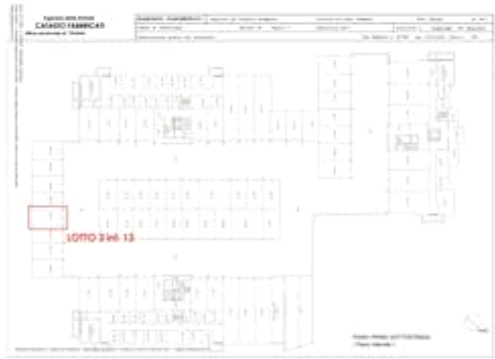
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1 interno 9	16,30	x	60 %	=	9,78
<b>Totale:</b>	<b>16,30</b>				<b>9,78</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,78	x	1.100,00	=	<b>10.758,00</b>
-------------------------------	------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 10.758,00</b>
----------------------------------------------------------	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 10.758,00</b>
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

#### 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 singolo	9,78	0,00	10.758,00	10.758,00
				<b>10.758,00 €</b>	<b>10.758,00 €</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: **€ 10.758,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 537,90**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.220,10**

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: **€ 10.220,10**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 4

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

**A** **box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,92 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>€ 8.712,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.276,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.276,40</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

### 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>€ 52,27</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>€ 489,26</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,67</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	
ferrovia distante 2,5 km	buono	
autobus distante 1 km	buono	
aeroporto distante 20 km	buono	

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:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

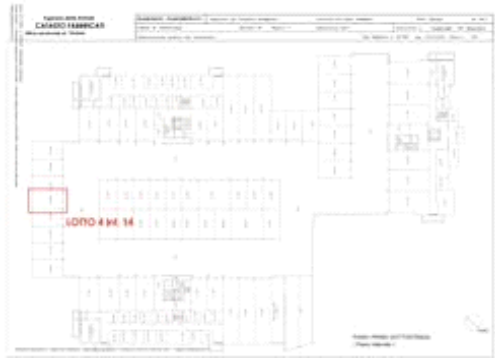
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1 interno 9	13,20	x 60 %	= 7,92
<b>Totale:</b>	<b>13,20</b>		<b>7,92</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,92 x 1.100,00 = **8.712,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.712,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.712,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

#### 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 singolo	7,92	0,00	8.712,00	8.712,00
				<b>8.712,00 €</b>	<b>8.712,00 €</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: **€ 8.712,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 435,60**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.276,40**

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: **€ 8.276,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 5

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,92 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>€ 8.712,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.276,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.276,40</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 52,27</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>€ 489,26</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,67</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

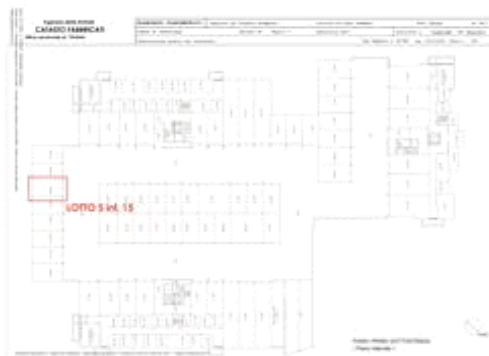
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	13,20	x	60 %	=	7,92
<b>Totale:</b>	<b>13,20</b>				<b>7,92</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,92 x 1.100,00 = **8.712,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.712,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.712,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,92	0,00	8.712,00	8.712,00
				<b>8.712,00 €</b>	<b>8.712,00 €</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: **€ 8.712,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 435,60</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.276,40</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.276,40</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 6

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,38 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>€ 8.118,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.712,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.712,10</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

### 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>€ 52,27</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>€ 430,93</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,67</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	12,30	x	60 %		7,38
<b>Totale:</b>	<b>12,30</b>				<b>7,38</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,38 x 1.100,00 = **8.118,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.118,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.118,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,38	0,00	8.118,00	8.118,00
				<b>8.118,00 €</b>	<b>8.118,00 €</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: **€ 8.118,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**



Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 405,90</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.712,10</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.712,10</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 7

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,44 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>€ 8.184,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.774,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.774,80</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 49,39</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>€ 461,93</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,52</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

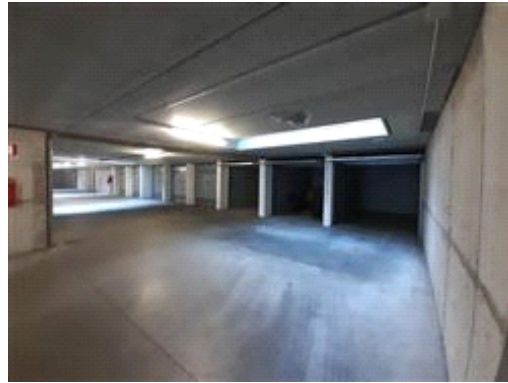
Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	12,40	x	60 %	=	7,44
<b>Totale:</b>	<b>12,40</b>				<b>7,44</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,44 x 1.100,00 = **8.184,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.184,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.184,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,44	0,00	8.184,00	8.184,00
				<b>8.184,00 €</b>	<b>8.184,00 €</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: **€ 8.184,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 409,20</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.774,80</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.774,80</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 8

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,44 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>€ 8.184,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.774,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.774,80</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 50,31</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>€ 471,01</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,57</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	12,40	x	60 %	=	7,44
<b>Totale:</b>	<b>12,40</b>				<b>7,44</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,44 x 1.100,00 = **8.184,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.184,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.184,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,44	0,00	8.184,00	8.184,00
				<b>8.184,00 €</b>	<b>8.184,00 €</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: **€ 8.184,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 409,20</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.774,80</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.774,80</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 9

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,70 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>€ 8.474,40</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.050,68</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.050,68</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 51,29</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 480,17</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,62</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆



scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	12,84	x	60 %	=	7,70
<b>Totale:</b>	<b>12,84</b>				<b>7,70</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,70 x 1.100,00 = **8.474,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.474,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.474,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,70	0,00	8.474,40	8.474,40
				<b>8.474,40 €</b>	<b>8.474,40 €</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: **€ 8.474,40**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

---

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 423,72</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.050,68</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.050,68</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 10

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,61 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>€ 8.368,80</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.950,36</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.950,36</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 50,90</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>€ 476,52</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,60</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	12,68	x	60 %	=	7,61
<b>Totale:</b>	<b>12,68</b>				<b>7,61</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,61 x 1.100,00 = **8.368,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.368,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.368,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,61	0,00	8.368,80	8.368,80
				<b>8.368,80 €</b>	<b>8.368,80 €</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: **€ 8.368,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 418,44</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.950,36</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.950,36</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 11

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

**A** **box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,80 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>€ 8.580,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

### 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>€ 51,48</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>€ 482,01</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,63</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

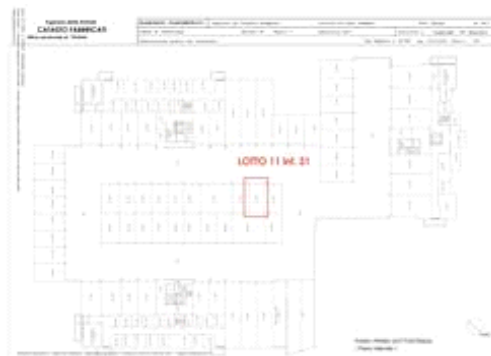
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	13,00	x	60 %	=	7,80
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>7,80</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,80 x 1.100,00 = **8.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.580,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,80	0,00	8.580,00	8.580,00
				<b>8.580,00 €</b>	<b>8.580,00 €</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: **€ 8.580,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 429,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 12

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

**A** **box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,80 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>€ 8.580,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 51,29</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>€ 480,17</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,62</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido



scuola elementare



scuola media inferiore



ospedale



biblioteca



scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	13,00	x	60 %	=	7,80
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>7,80</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,80 x 1.100,00 = **8.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.580,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,80	0,00	8.580,00	8.580,00
				<b>8.580,00 €</b>	<b>8.580,00 €</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: **€ 8.580,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 429,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 13

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,80 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>€ 8.580,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 51,29</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>€ 480,17</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,62</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	13,00	x	60 %	=	7,80
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>7,80</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,80 x 1.100,00 = **8.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.580,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,80	0,00	8.580,00	8.580,00
				<b>8.580,00 €</b>	<b>8.580,00 €</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: **€ 8.580,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

---

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 429,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 14

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,80 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>€ 8.580,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

### 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>€ 51,29</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>€ 480,17</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,62</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	13,00	x	60 %	=	7,80
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>7,80</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,80 x 1.100,00 = **8.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.580,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,80	0,00	8.580,00	8.580,00
				<b>8.580,00 €</b>	<b>8.580,00 €</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: **€ 8.580,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**



Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 429,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 15

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,80 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>€ 8.580,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 33,53</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>€ 452,07</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,62</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	13,00	x	60 %	=	7,80
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>7,80</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,80 x 1.100,00 = **8.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.580,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	7,80	0,00	8.580,00	8.580,00
				<b>8.580,00 €</b>	<b>8.580,00 €</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: **€ 8.580,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 429,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.151,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 16

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

**A** **box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **13,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 70,44 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,46 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>€ 14.810,40</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.069,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.069,88</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

### 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>€ 86,33</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>€ 529,58</b>
Millesimi condominiali:	<b>4,41</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **13,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 70,44 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

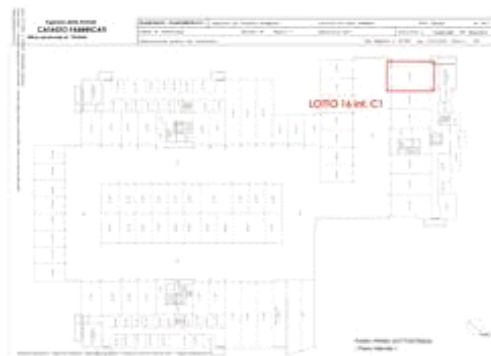
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	22,44	x	60 %	=	13,46
<b>Totale:</b>	<b>22,44</b>				<b>13,46</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,46 x 1.100,00 = **14.810,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.810,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.810,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	13,46	0,00	14.810,40	14.810,40
				<b>14.810,40 €</b>	<b>14.810,40 €</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: **€ 14.810,40**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 740,52</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.069,88</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.069,88</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 17

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **13,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 23 mq, rendita 73,65 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,65 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>€ 15.015,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.264,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.264,25</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 89,27</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>€ 661,32</b>
Millesimi condominiali:	<b>4,56</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **13,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 23 mq, rendita 73,65 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della media ★★☆☆☆☆



scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

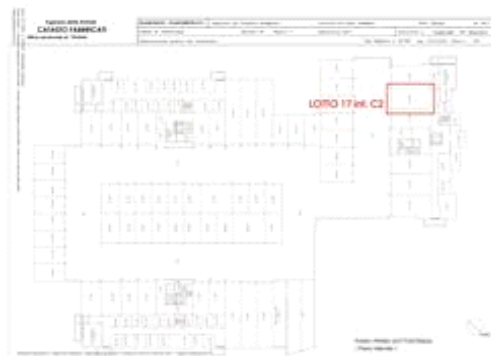
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	22,75	x	60 %	=	13,65
<b>Totale:</b>	<b>22,75</b>				<b>13,65</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,65 x 1.100,00 = **15.015,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.015,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.015,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	13,65	0,00	15.015,00	15.015,00
				<b>15.015,00 €</b>	<b>15.015,00 €</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: **€ 15.015,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 750,75</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.264,25</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.264,25</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 18

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

**A** box singolo a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **11,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,62 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>€ 12.784,20</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.144,99</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.144,99</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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>€ 75,36</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>€ 704,91</b>
Millesimi condominiali:	<b>3,85</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **11,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido



scuola elementare



scuola media inferiore



ospedale



biblioteca



scuola per l'infanzia	media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

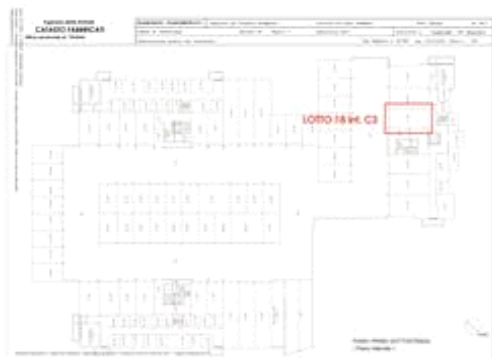
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	19,37	x	60 %	=	11,62
<b>Totale:</b>	<b>19,37</b>				<b>11,62</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Casa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,62 x 1.100,00 = **12.784,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.784,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.784,20**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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 singolo	11,62	0,00	12.784,20	12.784,20
				<b>12.784,20 €</b>	<b>12.784,20 €</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: **€ 12.784,20**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 639,21</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.144,99</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.144,99</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 19

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

**A** **box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **13,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 23 mq, rendita 73,65 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,65 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>€ 15.015,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.264,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.264,25</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

### 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>€ 89,27</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>€ 517,19</b>
Millesimi condominiali:	<b>4,56</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **13,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 23 mq, rendita 73,65 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 20 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

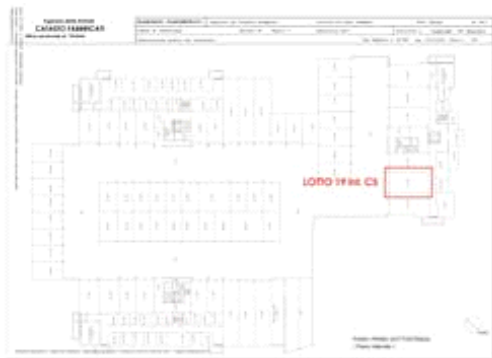
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1	22,75	x	60 %	=	13,65
<b>Totale:</b>	<b>22,75</b>				<b>13,65</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Fonte di informazione: Agenzia Casa  
 Descrizione: Bilocale  
 Indirizzo: Via Italia  
 Superfici principali e secondarie: 74  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 03/03/2023  
 Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
 Descrizione: Abitazioni civili  
 Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,65 x 1.100,00 = **15.015,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.015,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.015,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

## 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 singolo	13,65	0,00	15.015,00	15.015,00
				<b>15.015,00 €</b>	<b>15.015,00 €</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: **€ 15.015,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 750,75**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.264,25**

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: **€ 14.264,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

## LOTTO 20

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

**A** **box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **12,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 70,44 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,91 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>€ 14.203,20</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.493,04</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.493,04</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 22/12/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33999/7096 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 200272/38390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 9500000.

Importo capitale: 4750000.

Vedasi successivo atto di frazionamento dell'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2016 a firma di Notaio Carugati Davide ai nn. 109301/19691 di repertorio, iscritta il 19/12/2016 a Milano 2 ai nn. 143930/25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Proviene dal frazionamento dell'ipoteca del 22/12/2008

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2022 ai nn. 17612/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50585/9663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 207250,88.

Importo capitale: 103625,44

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4944 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Milano 2 ai nn. 121440/82163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

### 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>€ 86,13</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 805,93</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>4,40</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Laurini Filippo ai nn. 33597/6865 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90684/50865.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione ( fino al 03/03/2023), con atto stipulato il 03/03/1935 ai nn. 37754 di repertorio, registrato il 03/07/1935 a Busto Arsizio ai nn. 2 volume 168, trascritto il 07/08/1935 a Milano 2 ai nn. 12364/8913.

Successione eredità per morte Pagani Paolo fu Davide con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 15/05/1988 fino al 10/01/2007), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 37754 di repertorio, trascritto il 03/10/2001 a Milano 2 ai nn. 104225/66292.

Successione eredità per morte Pagani Luigi con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Successione eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/01/2007 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 8555 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41942/22431.

Il titolo è riferito solamente a terreni.

Eredità per morte Pagani Rodolfo con atto di accettazione espressa

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **41/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova edificazione di 3 palazzine residenziali A - B - C, presentata il 30/09/2008, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 41/2008 di protocollo, agibilità del 04/02/2016 con il n. 41/2008 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n. 12 del 08/03/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato non soggetti a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA V.LE ITALIA 85, FRAZIONE CASTEGNATE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASTELLANZA V.le Italia 85, frazione Castegnate, della superficie commerciale di **12,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5027 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 70,44 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 20 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

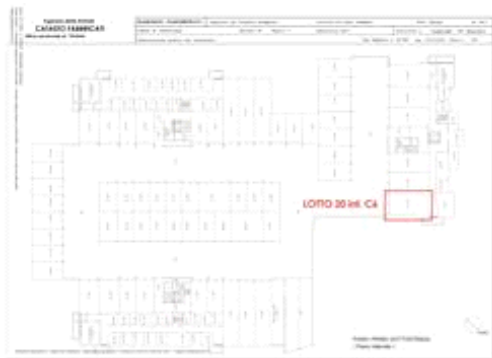
box singolo al piano interrato

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
box pertinenziale piano S1 i	21,52	x	60 %	=	12,91
<b>Totale:</b>	<b>21,52</b>				<b>12,91</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2022

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 92  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Fonte di informazione: Agenzia Casa  
 Descrizione: Bilocale  
 Indirizzo: Via Italia  
 Superfici principali e secondarie: 74  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 03/03/2023  
 Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
 Descrizione: Abitazioni civili  
 Indirizzo: Zona Semicentrale Castegnate  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati costi parametrici, condizioni, vetustà e contesto degli immobili degli annunci si assume come prezzo medio parametrico Euro/mq. 1.100 calcolando una quota del 60% per la destinazione box

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12,91	x	1.100,00	=	<b>14.203,20</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 14.203,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 14.203,20</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Siti internet/Agenzie Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

## 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 singolo	12,91	0,00	14.203,20	14.203,20
				<b>14.203,20 €</b>	<b>14.203,20 €</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: **€ 14.203,20**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 710,16**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.493,04**

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: **€ 13.493,04**

data 08/03/2023

il tecnico incaricato  
CRISTINA CAROZZI