



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

362/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INOX MARE S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lualdi Marco Giovanni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Valter Besozzi

CF:BSZVTR54E12D869S

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

telefono: 0331923730

fax: 0331923730

email: studiotecnicobesozzi@gmail.com

PEC: valter.besozzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
362/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SESTO CALENDE Via Sempione 57, della superficie commerciale di **50,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo del condominio denominato “Pra Nuovo” e costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Da sopralluogo effettuato l’unità immobiliare risulta senza finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne e tinteggiatura.

Inoltre sono mancanti i sanitari del bagno, cablaggio dell'impianto elettrico, caldaia murale per il riscaldamento.

I muri esterni sono intonacati al civile e tinteggiati; internamente i tavolati sono intonacati al civile.

I serramenti esterni sono in PVC con doppio vetro termoisolante.

L’unità immobiliare è riscaldata con impianto centralizzato e riscaldamento a pavimento.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 9142 sub. 566 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Sempione, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: subalterno 567; a est: subalterno 567 e 501; a sud: subalterno 565; a ovest: affaccio su cortile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

B cantina a SESTO CALENDE Via Sempione 57, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di cantina posta al piano interrato del condominio denominato “Pra Nuovo”; presenta solaio di copertura in lastre prefabbricate tipo predalles, muratura portante in calcestruzzo armato e muratura divisoria in blocchetti di cemento. La pavimentazione è in battuto di cemento; la porta di ingresso in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 9142 sub. 612 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: Via Sempione, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: subalterno 611; a est: subalterno 504; a sud: subalterno 568; a ovest: subalterno 501

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

C **box singolo** a SESTO CALENDE Via Sempione 57, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato del condominio denominato “Pra Nuovo”, utilizzabile per il posteggio di un autoveicoli; presenta solaio di copertura in lastre prefabbricate tipo predalles, muratura portante in calcestruzzo armato e muratura divisoria in blocchetti di cemento. La pavimentazione è in battuto di cemento; non è presente porta di ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 9142 sub. 546 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: Via Sempione, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: subalterno 504; a est: subalterno 545; a sud: terrapieno; a ovest: subalterno 547

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.060,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.060,00
Data della valutazione:	10/05/2024

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 **giudiziale**, stipulata il 08/03/2022 a firma di Giudice di Pace di Rimini ai nn. 470/2022 di repertorio, iscritta il 04/10/2022 a Agenzia delle Entrate ai nn. 20889/3551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/10/2023 a firma di UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6328/2023 di repertorio, trascritta il 09/11/2023 a Agenzia delle Entrate ai nn. 22192/15920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 838,17
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.355,40

Millesimi condominiali:	13,02/1000 per
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	abitazione;
Ulteriori avvertenze:	2,04/100 per box
	€. 0,00

Sono ancora da deliberare le seguenti spese straordinarie, necessarie per l'ottenimento dell'agibilità:

- spese per installazione ascensori;
- spese per completamento impianto distribuzione calore (riscaldamento ed ACS) come da progettazione originale;
- spese per pitturazione e messa in sicurezza vani scale
- spese opere adeguamento per CPI area box interrati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2022), con atto stipulato il 25/07/2022 a firma di Notaio Luoni Sergio in Gallarate ai nn. 24259/12191 di repertorio, trascritto il 02/08/2022 a Agenzia delle Entrate ai nn. 17392/12385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2008 fino al 25/07/2022), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di Notaio Mapelli Paolo in Cassano Magnago ai nn. 5621/3586 di repertorio, trascritto il 16/05/2008 a Agenzia delle Entrate ai nn. 10778/6813

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 251/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione urbanistica e ampliamento, presentata il 31/07/2007 con il n. prot. 20183 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 32/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti minori a ristrutturazione edilizia, presentata il 10/03/2010 con il n. prot. 6189 di protocollo

S.C.I.A. **N. 84/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti per opere di manutenzione straordinaria, presentata il 06/09/2012 con il n. prot. 23704 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 66/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione opere di urbanizzazione, presentata il 24/07/2012 con il n. prot. 20000 di protocollo

S.C.I.A. **N. 7/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera , presentata il 30/01/2014 con il n. prot. 2496 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 2/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione a scomputo, presentata il 12/03/2014 con il n. prot. 6756 di protocollo, rilasciata il 10/02/2016 con il n. prot. 2395 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO CALENDE VIA SEMPIONE 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO CALENDE Via Sempione 57, della superficie commerciale di **50,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo del condominio denominato “Pra Nuovo” e costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Da sopralluogo effettuato l'unità immobiliare risulta senza finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne e tinteggiatura.

Inoltre sono mancanti i sanitari del bagno, cablaggio dell'impianto elettrico, caldaia murale per il riscaldamento.

I muri esterni sono intonacati al civile e tinteggiati; internamente i tavolati sono intonacati al civile.

I serramenti esterni sono in PVC con doppio vetro termoisolante.

L'unità immobiliare è riscaldata con impianto centralizzato e riscaldamento a pavimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 9142 sub. 566 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Sempione, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: subalterno 567; a est: subalterno 567 e 501; a sud: subalterno 565; a ovest: affaccio su cortile

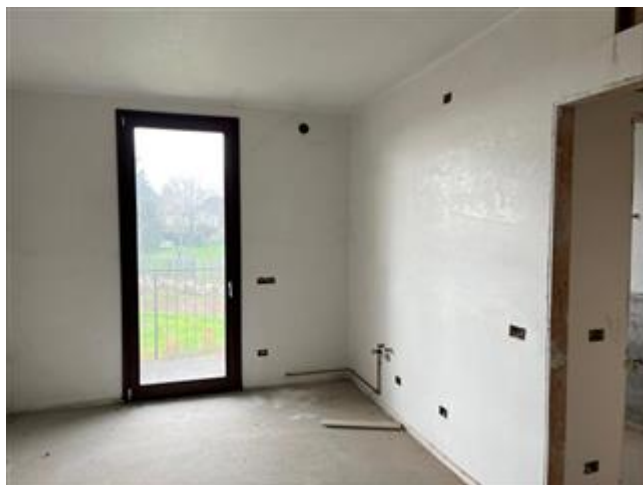
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	53,00				50,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,90 x 1.900,00 = **96.710,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori per ultimazione opere mancanti	-20.500,00
Praticca edilizia per fine lavori e agibilità	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.210,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.210,00**

BENI IN SESTO CALENDE VIA SEMPIONE 57

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SESTO CALENDE Via Sempione 57, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di cantina posta al piano interrato del condominio denominato "Pra Nuovo"; presenta solaio di copertura in lastre prefabbricate tipo predalles, muratura portante in calcestruzzo armato e muratura divisoria in blocchetti di cemento. La pavimentazione è in battuto di cemento; la porta di ingresso in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 9142 sub. 612 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: Via Sempione, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: subalterno 611; a est: subalterno 504; a sud: subalterno 568; a ovest: subalterno 501

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	3,00				3,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,00 x 950,00 = **2.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.850,00**

BENI IN SESTO CALENDE VIA SEMPIONE 57

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a SESTO CALENDE Via Sempione 57, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato del condominio denominato “Pra Nuovo”, utilizzabile per il posteggio di un autoveicoli; presenta solaio di copertura in lastre prefabbricate tipo predalles, muratura portante in calcestruzzo armato e muratura divisoria in blocchetti di cemento. La pavimentazione è in battuto di cemento; non è presente porta di ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 9142 sub. 546 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: Via Sempione, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: subalterno 504; a est: subalterno 545; a sud: terrapieno; a ovest: subalterno 547

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

2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
fornitura e posa basculante	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (superficie commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,90	0,00	73.210,00	73.210,00
B	cantina	3,00	0,00	2.850,00	2.850,00
C	box singolo	18,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				85.060,00 €	85.060,00 €

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: **€. 85.060,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.060,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.060,00**

data 10/05/2024

il tecnico incaricato
Geom. Valter Besozzi