



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

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
81/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SESTO CALENDE Largo Felice Cavallotti, frazione Oneda, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, n. 1 camera.

I muri esterni sono intonacati e in parte tinteggiati; internamente i tavolati sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti della zona giorno e zona notte sono in piastrelle monocottura; la pavimentazione e il rivestimento del bagno risultano in piastrelle monocottura. Il bagno è dotato di sanitari in vetro china colore bianco.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro termoisolante e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato.

All' interno dell'unità immobiliare non è installata caldaia per il riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 399 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Largo Felice Cavallotti, piano: 1, intestato a
Coerenze: a nord: altra unità immobiliare; a est: altra unità immobiliare; a sud: vano scala; a ovest: affaccio su cortile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

54,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
Data della valutazione:	27/07/2024

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 **volontaria**, stipulata il 12/09/2005 a firma di Notaio _____ ai nn. 96209/13515 di repertorio, registrata il 26/09/2005 a Agenzia delle Entrate ai nn. 27235/5947, a favore di _____, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2008 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1490 di repertorio, trascritta il 26/07/2024 a Agenzia delle Entrate ai nn. 16958/10533, a favore di _____, contro _____, derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 04/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1295 di repertorio, trascritta il 25/03/2024 a Agenzia delle Entrate ai nn. 5648/4157, a favore di _____, contro _____, 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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2005), con atto stipulato il 12/09/2005 a firma di Notaio ai nn. 96208/13514 di repertorio, trascritto il 26/09/2005 a Agenzia delle Entrate ai nn. 27234/15616

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/1989 fino al 15/04/2004), con atto stipulato il 18/10/1989 a firma di Notaio ai nn. 123875 di repertorio, trascritto il 02/11/1989 a Agenzia delle Entrate ai nn. 15386/10639

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2004 fino al 12/09/2005), con atto stipulato il 15/04/2004 a firma di Notaio ai nn. 5469/356 di repertorio, trascritto il 07/05/2004 a Agenzia delle Entrate ai nn. 10118/6310

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **12/01** e successive varianti, intestata a , per lavori di Ristrutturazione edilizia con formazione di due alloggi e pertinenze, presentata il 10/03/2000 con il n. 6081 di protocollo, rilasciata il 06/08/2001 con il n. 12/01 di protocollo.

Domanda di agibilità n. 03/06 del 03/01/2006 presentata in data 30/12/2005, con richiesta di integrazioni del 15/03/2006 prot. n. 7326

Denuncia di Inizio Attività N. **225/2003**, intestata a , per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. 12/01, presentata il 19/08/2003 con il n. 19504 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **270/2004**, intestata a , per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. 12/01, presentata il 25/10/2004 con il n. 25269 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 LARGO FELICE CAVALLOTTI, FRAZIONE ONEDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO CALENDE Largo Felice Cavallotti, frazione Oneda, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, n. 1 camera.

I muri esterni sono intonacati e in parte tinteggiati; internamente i tavolati sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti della zona giorno e zona notte sono in piastrelle monocottura; la pavimentazione e il rivestimento del bagno risultano in piastrelle monocottura. Il bagno è dotato di sanitari in vetro china colore bianco.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro termoisolante e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato.

All' interno dell'unità immobiliare non è installata caldaia per il riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 399 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Largo Felice Cavallotti, piano: 1, intestato a

Coerenze: a nord: altra unità immobiliare; a est: altra unità immobiliare; a sud: vano scala; a



ovest: affaccio su cortile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.



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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16,00

autostrada distante 5,00

ferrovia distante 6,00



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.000,00 = **54.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.000,00**

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	54,00	0,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	54.000,00 €

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: **€. 54.000,00**



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: **€. 54.000,00**

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: **€. 54.000,00**

data 27/07/2024

il tecnico incaricato
Valter Besozzi

