



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 17/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO LEONARDO BOX

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:  
G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Simone Borghi**

CF:BRGSMN74L20I441A  
con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86  
telefono: 0296732438  
email: studioinggeom@gmail.com  
PEC: simone.borghi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
17/2024

## LOTTO 1

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

**A** **box singolo** a SARONNO Via Leonardo Da Vinci 42, quartiere Matteotti, della superficie commerciale di **20,85** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( ) per 1 anni, di cui 1 restanti

Box singolo posto al secondo piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 499 sub. 222 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 42, piano: S2, intestato a sede in Proprieta' per l'area 1/1 - nato a il Proprieta' superficaria 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Da nord in senso orario; terrapieno, terrapieno, corsia box comune, altra unità immobiliare

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>20,85 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>€. 16.354,71</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.536,97</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.536,97</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per l'accesso all'immobile è stato necessario l'intervento forzoso in quanto il proprietario non si è mai presentato agli appuntamenti fissati. All'interno del box è presente materiale vario.



## 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 17/05/2016 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 2069/11716 di repertorio, iscritta il 25/05/2016 a Milano 2 ai nn. 59361/10437, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 212033,46

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/2009 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 38790/11954 di repertorio, iscritta il 08/09/2009 a Milano 2 ai nn. 84963/17904, a favore di \_\_\_\_\_ CON SEDE IN \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: 280000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/01/2012 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 343/2012 di repertorio, trascritta il 27/03/2012 a Milano 2 ai nn. 31741/21510, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 17/07/2012 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4368 di repertorio, trascritta il 06/11/2012 a Milano 2 ai nn. 109337/73821, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 10/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 98/2024 di repertorio, trascritta il 31/01/2024 a Milano 2 ai nn. 11612/8184, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ derivante da pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Millesimi condominiali:	7,19
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 237,74
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.246,66
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.876,97

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 proprietà area, in forza di atto di concessione diritti superficie e convenzione edilizia (dal 15/12/1990), con atto stipulato il 15/12/1990 a firma di ai nn. 106647/11593 di repertorio, registrato il 06/03/1990 a Saronno ai nn. 303, trascritto il 14/03/1990 a Milano 2 ai nn. 23135/17250.  
Il titolo è riferito solamente a proprietà dell'area

per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2009), con atto stipulato il 30/06/2009 a firma di ai nn. 38789/11953 di repertorio, trascritto il 08/07/2009 a Milano 2 ai nn. 84962/51110.  
Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di atto di concessione diritti superficie e convenzione edilizia (dal 15/12/1990 fino al 30/06/2009), con atto stipulato il 15/12/1990 a firma di ai nn. 106647/11593 di repertorio, registrato il 06/03/1990 a Saronno ai nn. 303, trascritto il 14/03/1990 a Milano 2 ai nn. 23135/17250.  
Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Attualmente sono in corso opere per adeguamento dei locali interrato per il rilascio dei CPI dei Vigili del Fuoco.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 18/90 e successive varianti, intestata a , per lavori di Costruzione di due edifici residenziali piastra commerciale e box in diritto di superficie., presentata il 06/03/1990 con il n. 4945 di protocollo, rilasciata il 07/10/1994, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Successivamente sono statirila sciati dal medesimo comune provvedimenti autorizzativi in sanatoria rispettiva mente in data 8 luglio 1993 al numero 23874 di protocollo ed in data 16 settembre 1993 al numero 31349 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARONNO VIA LEONARDO DA VINCI 42, QUARTIERE MATTEOTTI

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SARONNO Via Leonardo Da Vinci 42, quartiere Matteotti, della superficie commerciale di **20,85** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( ) per 1 anni, di cui 1 restanti

Box singolo posto al secondo piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 499 sub. 222 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 42, piano: S2, intestato a sede in

Proprieta' per l'area 1/1 - nato a

Proprieta' superficiaria 1/1, derivante da Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Da nord in senso orario; terrapieno, terrapieno, corsia box comune, altra unità immobiliare



Rampa di accesso al corsello box

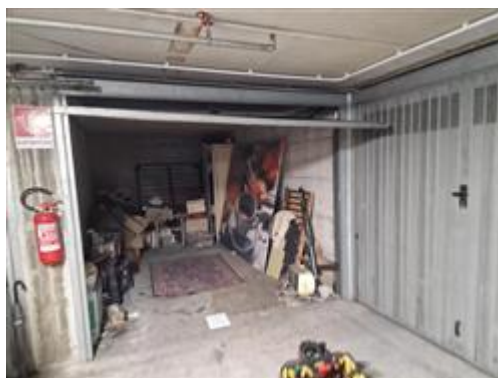


Vista da corsello box





*esterno box*



*box*



*box*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*inquadramento nel territorio comunale*



*inquadramento nel quartiere*

SERVIZI

negozi al dettaglio  
scuola elementare  
parco giochi



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km  
 autobus distante 1 km  
 autostrada distante 2 km  
 ferrovia distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è un box posto al piano secondo interrato di un condominio.

L'accesso al corsello box avviene dalla via Leonardo Da Vinci, attraverso un area a parcheggio alla quale si accede alla rampa carraia di collegamento di collegamento tra i vari piani interrati.

L'accesso alla rampa carraia è protetto da un cancello carraio elettrico.

Il box è posto al piano secondo interrato in un angolo del corsello.

Lo stesso si presenta in normali condizioni d'uso e manutenzione con le classiche caratteristiche di locale ad uso autorimessa con basculante di accesso in alluminio e pavimentazione in battuto in cls. Durante le operazioni di sopralluogo l'immobile era privo di collegamento alla corrente elettrica condominiale in quanto sono in corso opere di adeguamento dei locali autorimessa alle normative dei vigili del fuoco al fine di ottenere il Certificato prevenzione incendi aggiornato.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: serratura  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	20,85	x	100 %	=	20,85
<b>Totale:</b>	<b>20,85</b>				<b>20,85</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore dell'immobile, trattandosi di edificio in diritto di superficie, occorre rifarsi ai parametri e ai metodi di calcolo riportati nella convenzione edilizia n.106647/11593 rep. in data 15.02.1990.

All'art. 17 revisione del prezzo al punto B) seconda fase a valersi per i successivi trasferimenti sul prezzo di prima cessane si espone quanto segue: "La revisione del prezzo massimo di prima cessione per i successivi trasferimenti sarà calcolata applicando a tale prezzo la variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione ridotta della metà della differenza algebrica tra il suddetto indice e l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, applicando un coefficiente di degrado per ogni anno a partire dal sesto anno successivo a quello di ottenimento del certificato di abitabilità o del certificato di ultimazione dei lavori (18.09.1993) e stabilito nel modo seguente: 1% annuo dal sesto al ventesimo - 0.50 % annuo dal secondo al quinto anno.

Dall'ultimo atto di compravendita stipulato in data 30.06.2009 n.rep.38789/11953 Rep. il prezzo esposto è stato pari a 14.600,00 €. Occorre adeguare tale prezzo con i coefficienti ISTAT ed il degrado come esposto nella convenzione edilizia.

Il Coefficiente ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati è pari a 134.20 per l'anno 06/2009 e 119.40 in data marzo 2024 (ultimo disponibile) con i coefficienti di raccordo paria 1.0710 (2010/2015) e 1.373 (1995/2010) quindi la percentuale è pari a  $(119.40/134.20) \times 1.071 \times 1.373 = 30.83 \%$

Il coefficiente ISTAT dei costi di costruzione è pari a 86.20 per l'anno 06/2009 e 114 per l'anno febbraio 2024 esposti su medesima base. quindi la percentuale è pari a  $114/86.20 = 32.25 \%$

Indice medio =  $30.83 + 32.25 / 2 = 31.54 \%$

Prezzo originario 14.600 € x 31.54 % = 19.204,84 €

Degrado dal 2009 al 2024 = 15 anni. Deprezzamento del 15%

$19.204,84 € - (19.204,84 € \times 0.15) = 16354,71 €$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.354,71**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.354,71**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.354,71**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	20,85	0,00	16.354,71	16.354,71
				<b>16.354,71 €</b>	<b>16.354,71 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattasi di box per il ricovero di un singolo automezzo e per tale motivo non può essere oggetto di divisione

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: **€ 16.354,71**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 817,74**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.536,97**

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: **€ 15.536,97**

data 02/05/2024

il tecnico incaricato  
Simone Borghi

