



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO

Franco Nespolo

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
101/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **residenziale al servizio dell'attività agricola** a LONATE POZZOLO Via Lungarno n. 65, della superficie commerciale di **269,66** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di fabbricato costituita da ingresso a piano terra, scala interna che collega al piano, primo dove si trova la parte abitativa, ed al piano interrato ove sono presenti i locali impiantistici ed altri vani ad uso cantina/deposito.

Dal porticato comune esterno all'edificio si accede all'ingresso e da qui tramite l'adiacente scala interna di proprietà esclusiva si raggiunge l'appartamento sito al piano primo, costituito da disimpegno, cucina abitabile, sala da pranzo, salotto, tre camere da letto due bagni oltre corridoi, un ampio balcone posizionato sul fronte principale del fabbricato accessibile sia dai vani giorno che da una camera ed un ulteriore balcone laterale accessibile da una delle rimanenti camere da letto.

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimenti in monocottura nella zona giorno, nei bagni e negli spazi di collegamento ed in parquet a doghe nelle camere, il tutto da farsi risalire all'epoca di costruzione del fabbricato; le porte interne, dotate di sopraluce, sono di buona qualità, in legno massello o con specchiature in vetro satinato; i serramenti esterni, anch'essi in legno, con vetrocamera e scuri costituiti da persiane in legno.

Le pareti dei bagni sono rivestite a tutt'altezza da piastrelle ceramiche coordinate con quelle del pavimento. I bagni sono completi dei vari sanitari, di tipo ordinario.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato (la caldaia è al servizio anche delle rimanenti unità del fabbricato) con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa.

L'edificio è altresì dotato di una serie di pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura che contribuiscono a fornire l'acqua calda sanitaria.

Al piano interrato, raggiungibile dalla scala interna, sono presenti alcuni locali adibiti a deposito oltre che un locale lavanderia comunicante con il locale centrale termica dove è presente una caldaia murale con alimentazione a gas ed un serbatoio di accumulo dell'acqua calda oltre che le varie tubazioni ed impianti al servizio delle varie unità. Le varie finestre presenti nei locali comunicano con le intercapedini poste sul perimetro del fabbricato dotate di griglie a quota marciapiede (sul plafone) che consentono l'illuminazione indiretta degli spazi cantinati.

Attorno al fabbricato è presente un'ampia area esterna (circa 5.000 mq) recintata verso via Lungarno e verso le proprietà adiacenti (non verso gli ulteriori terreni di proprietà degli esecutati), da ritenersi in comproprietà con le ulteriori unità collocate sullo stesso mappale (mapp. 823), attualmente in parte utilizzata dall'attività agricola degli esecutati.

Si precisa che l'unità oggetto di stima, pur a destinazione residenziale è da considerarsi quale abitazione rurale posta al servizio di terreni agricoli e l'acquirente potrà utilizzarla esclusivamente in modo strumentale per una attività agricola, oppure quale abitazione di un imprenditore agricolo, persona fisica o società.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terreno e primo, ha un'altezza interna di 300 cm iano terra e primo, 250 cm piano interato.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 823 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Via LUNGARNO n. 65, piano: T-1-S1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] derivante da DIVISIONE del 10/11/2023 Pratica n. VA0142047 in atti dal 13/11/2023 DIVISIONE (n. 142047.1/2023)

Coerenze: da Nord in senso orario:

- * del primo piano: prospetto su area comune su tutti i lati;
- * del piano terra: area comune, sub 508, porticato comune, area comune;
- * del piano interrato: terrapieno verso area comune su tutti i lati.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 21 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **269,66 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 264.670,00**

realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 251.436,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 251.436,50

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori

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, iscritta il 28/10/2016 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 122601/23046, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 272.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 21/04/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 54555/37828, a favore di [REDACTED] C.F. 00053810149, contro [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in parte:

- in forza di atto di compravendita (fino al 12/05/1996), con atto stipulato il 21/02/1971 a firma di notaio Luodi Egidio ai nn. 4388 rep. di repertorio, trascritto il 02/03/1971 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano 3 ai nn. 16001/13003.
- in forza di atto di compravendita (fino al 12/05/1996), con atto stipulato il 23/12/1972 a firma di notaio Luoni Egidio ai nn. 259/93 di repertorio, trascritto il 18/01/1973 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano ai nn. 8750/7770
- in forza di atto di compravendita (fino al 12/05/1996), con atto stipulato il 08/12/1972 a firma di notaio Luoni Egidio ai nn. 170/48 di repertorio, trascritto il 22/12/1972 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 3 ai nn. 97570/74199

Il tutto corrispondente al 100% della piena proprietà di quanto pignorato.

[REDACTED] per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 12/05/1996 fino al 06/02/2003), registrato il 11/11/1996 a Gallarate (VA) ai nn. n. 18 volume 889. Accettazione tacita d'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 11/04/2008 ai numeri 47968/26426

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante S.C.I.A. N. **6/2018**, per lavori di modifiche interne e cambio destinazione d'uso locale box, presentata il 18/01/2018 con il n. 1312 prot. di protocollo

S.C.I.A. N. **168/2017**, per lavori di modifiche interne e cambio destinazione d'uso locale box, presentata il 18/10/2017 con il n. 21914 prot. di protocollo

Licenza edilizia N. **188/1973**, rilasciata il 17/01/1982 con il n. 188/1973 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **361**, intestata a [REDACTED]

Non si esclude la presenza di ulteriori pratiche edilizie non reperate dai funzionari comunali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le varie pratiche edilizie sono state assentite per opere inerenti immobili

strumentali all'attività agricola; in base al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio l'immobile è inserito in una zona "G1 - Zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale" appartenente alle "Aree del parco naturale lombardo della Valle del Ticino" dove è consentita solo "l'edificazione di costruzioni al servizio delle attività produttive agricole oltre all'abitazione dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda" conseguentemente l'utilizzo degli immobili è consentito solo per tali attività e non è ammesso il cambio di destinazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso degli anni il subalterno 502 oggetto di ipoteca e successivo pignoramento è stato oggetto di frazionamento ed accorpamenti che hanno dato origine ad una nuova unità avente un diversa identificazione catastale (sub 505) ed una maggior consistenza; di tale unità solo una parte era oggetto di pignoramento, conseguentemente lo scrivente su autorizzazione da parte del Giudice ha provveduto a presentare in catasto una pratica DOCFA per frazionamento e fusione con la quale si è dato origine all'attuale subalterno 507 avente la stessa consistenza del già subalterno 502 ed una ulteriore unità, estranea al pignoramento identificata al sub 508.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**, tuttavia si precisa che nella nuova identificazione catastale derivata dall'aggiornamento effettuato dallo scrivente non è stato possibile inserire l'annotazione di ruralità che avrebbe necessitato di specifica dichiarazione rilasciata dal titolare dell'attuale attività agricola (esecutato) il quale non ha provveduto a rilasciare la suddetta dichiarazione nonostante la richiesta fattagli dallo scrivente; l'annotazione potrà essere inserita successivamente dall'acquirente o dall'eventuale utilizzatore munito dei necessari requisiti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN LONATE POZZOLO VIA LUNGARNO 65

**RESIDENZIALE AL SERVIZIO
DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

DI CUI AL PUNTO A

Unità residenziale al servizio dell'attività agricola a LONATE POZZOLO Via Lungarno n. 65, della superficie commerciale di **269,66** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di fabbricato costituita da ingresso a piano terra, scala interna che collega al piano, primo dove si trova la parte abitativa, ed al piano interrato ove sono presenti i locali impiantistici ed altri vani ad uso cantina/deposito.

Dal porticato comune esterno all'edificio si accede all'ingresso e da qui tramite l'adicente scala interna di proprietà esclusiva si raggiunge l'appartamento sito al piano primo, costituito da disimpegno, cucina abitabile, sala da pranzo, salotto, tre camere da letto due bagni oltre corridoi, un ampio balcone posizionato sul fronte principale del fabbricato accessibile sia dai vani giorno che da una camera ed un ulteriore balcone laterale accessibile da una delle rimanenti camere da letto.

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimenti in monocottura nella zona giorno, nei bagni e negli spazi di collegamento ed in parquet a doghe nelle camere, il tutto da farsi risalire all'epoca di costruzione del fabbricato; le porte interne, dotate di sopralucente, sono di buona qualità, in legno massello o con specchiature in vetro satinato; i serramenti esterni, anch'essi in legno, con vetrocamera e scuri costituiti da persiane in legno.

Le pareti dei bagni sono rivestite a tutt'altezza da piastrelle ceramiche coordinate con quelle del pavimento. I bagni sono completi dei vari sanitari, di tipo ordinario.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato (la caldaia è al servizio anche delle rimanenti unità del fabbricato) con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa.

L'edificio è altresì dotato di una serie di pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura che contribuiscono a fornire l'acqua calda sanitaria.

Al piano interrato, raggiungibile dalla scala interna, sono presenti alcuni locali adibiti a deposito oltre che un locale lavanderia comunicante con il locale centrale termica dove è presente una caldaia murale con alimentazione a gas ed un serbatoio di accumulo dell'acqua calda oltre che le varie tubazioni ed impianti al servizio delle varie unità. Le varie aperture presenti nei vari locali comunicano con delle intercapedini poste sul perimetro del fabbricato dotate di griglie a quota marciapiede (sul plafone) che consentono l'illuminazione degli spazi cantinati.

Attorno al fabbricato è presente un'ampia area esterna (circa 5.000 mq) recintata verso via Lungarno e verso le proprietà adiacenti (non verso gli ulteriori terreni di proprietà degli esecutati), da ritenersi in comproprietà con le ulteriori unità collocate sullo stesso mappale (mapp. 823), attualmente in parte utilizzata dall'attività agricola degli esecutati.

Si precisa che l'unità oggetto di stima, pur a destinazione residenziale è da considerarsi quale abitazione rurale posta al servizio di terreni agricoli e l'acquirente potrà utilizzarla esclusivamente in modo strumentale per una attività agricola, oppure quale abitazione di un imprenditore agricolo, persona fisica o società.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terreno e primo, ha un'altezza interna di 300 cm al piano terra e primo, 250 cm piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 823 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Via LUNGARNO n. 65, piano: T-1-S1, intestato a [REDACTED], derivante da DIVISIONE del 10/11/2023 Pratica n. VA0142047 in atti dal 13/11/2023 DIVISIONE (n. 142047.1/2023)

Coerenze da Nord in senso orario:

- * del primo piano: prospetto su area comune su tutti i lati;
- * del piano terra: area comune, sub 508, porticato comune, area comune;
- * del piano interrato: terrapieno verso area comune su tutti i lati.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 21 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

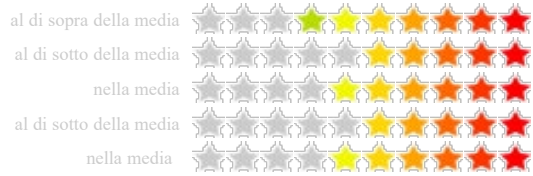
I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Novara, Busto Arsizio, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
musei	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	
palazzetto dello sport	al di sotto della media	
piscina	al di sotto della media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sotto della media	
spazi verde	ottimo	
stadio	al di sotto della media	
supermercato	al di sotto della media	
teatro	al di sotto della media	
università	al di sotto della media	
verde attrezzato	al di sotto della media	
vigili del fuoco	nella media	

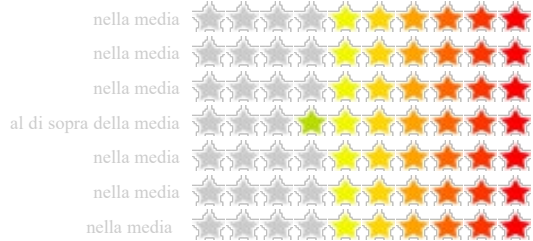
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km
 autobus distante 1 km
 autostrada distante 11 km
 ferrovia distante 3,5 km
 superstrada distante 4,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica



infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno



infissi interni: a battente realizzati in legno, legno e vetro



manto di copertura: realizzato in tegole in cotto



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco strollato



pavimentazione interna: realizzata in parquet o piastrelle in monocottura



plafoni: realizzati in intonaco civile



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza



rivestimento esterno: realizzato in intoaco strollato



rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle ceramiche



scale: interna con rivestimento in marmo



Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea



antifurto: perimetrale



gas: tubazioni sottotraccia/a vista



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato



telefonico: sottotraccia



termico: centralizzato con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato



copertura: a falde costruita in legno



fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato



scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

solai: solaio misto con completamento in opera

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	149,80	x	100 %	=	149,80
vano scala	10,50	x	30 %	=	3,15
Balconi	40,30	x	25 %	=	10,07
Ingresso e vano scala p.t.	29,00	x	30 %	=	8,70
Cantinato	159,80	x	30 %	=	47,94
Area pertinenziale (pro quota)	5.000,00	x	1 %	=	50,00
Totale:	5.389,40				269,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 173/2022

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano, a parte di fabbricato a carattere condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio e balcone.

Indirizzo: Via Giovanni XXIII , 77 Lonate Pozzolo, VA

Prezzo: 34.000,00

Valore Ctu: 44.650,00

Prezzo Base d'Asta: 44.500,00

Distanza: 807.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/10/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 255/2012

Descrizione: Porzione di villetta: ad uso civile abitazione, composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, balconi e terrazzo a piano primo con accesso da scala propria che dal piano terra giunge a piano primo.,

Indirizzo: Via Antonio Da Lonate, 17/B Lonate Pozzolo, VA

Prezzo: 68.000,00

Valore Ctu: 84.874,46

Prezzo Base d'Asta: 67.899,57

Distanza: 863.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/04/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 508/2010

Descrizione: Porzione di villa bifamiliare: al piano p.t. o rialzato un disimpegno-soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno, il vano scala di accesso al primo piano e alla cantina, oltre ad un porticato esterno, di ingresso e giardino su tre lati di proprietà, al p.s. una cantina, un'autorimessa-box con porzione di rampa carraia. Un locale caldaia, un ripostiglio un locale lavanderia, tre vani ad uso cantina.,

Indirizzo: Via A. DA LONATE, 17/B Lonate Pozzolo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.960,00

Valore Ctu: 319.300,00

Prezzo Base d'Asta: 104.960,00

Distanza: 863.00 m

Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/06/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 512/2009

Descrizione: Fabbricato ad uso civile abitazione: composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, servizio, autorimessa ed area esclusiva in piano terra; tre locali, disimpegno e servizio in piano primo; cantina, ripostiglio, servizio e disimpegno in piano interrato.,

Indirizzo: Via Marco Polo, 14/h LonatePozzolo, VA

Prezzo: 133.202,40

Valore Ctu: 216.800,00

Prezzo Base d'Asta: 111.002,00

Distanza: 881.00 m

Numero Tentativi: 7

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (21/10/2023)

Valore minimo: 765,00

Valore massimo: 998,00

Note: Comune: Lonate Pozzolo (VA)

Zona: Zona Periferica Unica

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (21/10/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Provincia: VARESE

Comune: LONATE POZZOLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA UNICA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da

intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'unità è munita di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del bene, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art.

19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 269,67 x 1.000,00 = **269.670,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 269.670,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 269.670,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri

Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del

settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: Teconcasa, Gabetti, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti Web quali immobiliare.it, casa. it, idealista.it, motori di ricerca internet

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	residenziale	269,67	0,00	269.670,00	269.670,00
				269.670,00	269.670,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
opere edili per la chiusura del vano porta che attualmente consente la comunicazione tra l'ingresso al piano terra e l'unità adiacente ed interventi per modifiche impianti comuni	-5.000,00
	5.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI

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: **€. 264.670,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 13.233,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 251.436,50**

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: **€. 251.436,50**

Busto Arsizio/Parabiago, 02/09/2024

il tecnico incaricato
Franco Nespolo

Si allega:

ALLEGATI

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale sub 502 (soppressa);
- 3) Planimetria catastale sub 505 (soppressa);
- 4) Planimetria catastale sub 507 (vigente)
- 5) Visura catastale storica sub 507;
- 6) Visura catastale storica sub 502
- 7) Elaborato planimetrico;
- 8) Estratto mappa mapp. 823;
- 9) Rogito del 08/12/1972;
- 10) Rogito del 23/12/1972;
- 11) Dichiarazione di successione;
- 12) Comunicazione a AdE;
- 13) Perizia copia privacy;
- 14) Attestati invio perizia