



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO IL POGGIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

CUSTODE:
GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ivan Corrado Gigliotti

CF:GGLVCR77H251874L
con studio in VARESE (VA) VIA PERLA
telefono: 3497254581
fax: 03321641441
email: ivan.gigliotti@libero.it
PEC: ivancorrado.gigliotti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LAVENA PONTE TRESA VIA LUIGI COLOMBO 85, della superficie commerciale di **93,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA U.I. SITA AL PIANO PRIMO E SECONDO FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO IN LINEA ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE, ED UN POSTO AUTO SITO ALL'INGRESSO DELL'AREA OSPITANTE IL COMPLESSO. NON RISULTA ESSERE PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA. L'IMMOBILE E' STATO EDIFICATO IN FORZA DI LICENZA EDILIZIA RILASCIATA NEL 1967.

SI SEGNA LA PRESENZA DI UN'INFILTRAZIONE D'ACQUA PROVENIENTE DALLA COPERTURA CHE ANDREBBE SISTEMATA PER EVITARE PROBLEMATICHE ALLE STRUTTURE SIA VERTICALI CHE ORIZZONTALI DELL'U.I. IN OGGETTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 2,80 M. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3872 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO,85, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: NORD E SUD A.U.I., EST ED OVEST AFFACCIO SU PROPRIETA' COMUNE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4721 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 14, indirizzo catastale: VIA COLOMBO, 85, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/04/2019 Pratica n. VA0047507 in atti dal 08/04/2019 IST 46446/19 (n. 4338.1/2019)
Coerenze: A.U.I. DA TUTTI I LATI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

93,90 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.211,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.505,73
Data della valutazione:	18/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

abitazione, stipulata il 14/01/2024 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 3837 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a VARESE ai nn. 1550/1131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO

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 30/01/2013 a firma di NOTAIO CANDORE CARMELO ai nn. 39626/32705 di repertorio, iscritta il 01/02/2013 a VARESE ai nn. 1602/1014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 302.400.

Importo capitale: 168.000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€. 2.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.484,62

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO (dal 30/01/2013), con atto stipulato il 30/01/2024 a firma di NOTAIO CANDORE CARMELO ai nn. 39626/32705 di repertorio, registrato il 01/02/2013 a Varese ai nn. 661 S. 1T, trascritto il 01/02/2013 a Varese ai nn. 1602/1014

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sull'Area insistono due tipi di vincoli: VINCOLO D.lgs. 42/2004 art 142 e Vincolo paesaggistico / vincolo SIBA laghi 300 m

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **84/72** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CASA PER CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 20/12/1972 con il n. 84/72 di protocollo, agibilità del 15/12/1975 con il n. 3185 di protocollo.
VARIANTE 68/73 DEL 12/12/1973

DIA N. **P.E. 54/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (OPERE INTERNE), presentata il 17/07/2002 con il n. 6574 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE 4. Norme tecniche di attuazione ed indici: PUNTO 3.3.4 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rappresentazione grafica sottotetto e posizionamento velux (normativa di riferimento: DPR 380/01 E S.M.I.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA TARDIVA COMPRENSIVA DI SANZIONE: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: posizionamento velux, altezza al piano terra (normativa di riferimento: D.L. 50/2017)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PREDISPOSIZIONE PRATICA E DIRITTI CATASTALI: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LAVENA PONTE TRESA VIA LUIGI COLOMBO 85

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LAVENA PONTE TRESA VIA LUIGI COLOMBO 85, della superficie commerciale di **93,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA U.I. SITA AL PIANO PRIMO E SECONDO FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO IN LINEA ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE, ED UN POSTO AUTO SITO ALL'INGRESSO DELL'AREA OSPITANTE IL COMPLESSO. NON RISULTA ESSERE PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA. L'IMMOBILE E' STATO EDIFICATO IN FORZA DI LICENZA EDILIZIA RILASCIATA NEL 1967.

SI SEGNA LA PRESENZA DI UN'INFILTRAZIONE D'ACQUA PROVENIENTE DALLA COPERTURA CHE ANDREBBE SISTEMATA PER EVITARE PROBLEMATICHE ALLE STRUTTURE SIA VERTICALI CHE ORIZZONTALI DELL'U.I. IN OGGETTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 2,80 M. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3872 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO,85, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: NORD E SUD A.U.I., EST ED OVEST AFFACCIO SU PROPRIETA' COMUNE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale
farmacie
scuola elementare
parco giochi
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 KM
autobus distante 0,4 KM
autostrada distante 20 KM
ferrovia distante 10 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È COMPOSTA DA INGRESSO-CORRIDOIO, CUCINA, SOGGIORNO, 1 CAMERA E BAGNO AL PIANO PRIMO. RIPOSTIGLI E LOCALI SGOMBERO AL PIANO SECONDO. I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRO SINGOLO, LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO, I PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO. IN SOGGIORNO-CUCINA ED IN BAGNO I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO ANCH'ESSI IN CERAMICA. LA SCALA PER COLLEGARE PIANO PRIMO E SECONDO E' IN LEGNO. IL BALCONE ESTERNO HA PAVIMENTO IN CERAMICA CON RINGHIERA IN FERRO. SONO PRESENTI I TERMOSIFONI IN ALLUMINIO E LA CALDAIA E' DI TIPO TRADIZIONALE MARCA BAXI. IL CITOFONO RISULTA FUNZIONANTE.

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
LOCALI PRINCIPALI	67,00	x	100 %	=	67,00
RIPOSTIGLI SGOMBERO	E LOCALI 49,00	x	50 %	=	24,50
BALCONI	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	124,00				93,90

ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4721 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 14, indirizzo catastale: VIA COLOMBO, 85, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/04/2019 Pratica n. VA0047507 in atti dal 08/04/2019 IST 46446/19 (n. 4338.1/2019)

Coerenze: A.U.I. DA TUTTI I LATI

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: CASA IN CORTE PIANO PRIMO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: CASA DI CORTE PIANO SECONDO

Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie: 0
 Prezzo: 117.500,00 pari a 1.305,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO E' DI TIPO ANALITICO.

IN BASE ALLE RICERCHE DI MERCATO EFFETTUATE SI E' RICAVATO UN IMPORTO PER MQ

DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE INTERESSATO, COMPARANDOLO CON ALTRI IMMOBILI

DELLA ZONA AVENTI CARATTERISTICHE SIMILI A QUELLO DEL BENE OGGETTO DELLA

STIMA.

IL SOTTOSCRITTO CTU ASSEGNA QUINDI UN VALORE AL MQ. PARI A € 1.300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,90	x	1.300,00	=	122.070,00
Valore superficie accessori:	7,00	x	1.300,00	=	9.100,00
					131.170,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 131.170,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 131.170,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,90	7,00	131.170,00	131.170,00
				131.170,00 €	131.170,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 6.558,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.211,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€. 12.221,15
--	---------------------

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 13.484,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.505,73

data 18/06/2024

il tecnico incaricato
Ivan Corrado Gigliotti