



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

235/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GRIMAUDDO N.

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch Roberto Bernasconi

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: robertobernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
235/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a LONATE POZZOLO Viale LEONARDO DA VINCI 24, frazione (ingresso effettivo da strada privata sterrata Via GALILEI, perpendicolare al Viale LEONARDO DA VINCI), della superficie commerciale di **238,90** mq per la quota di:

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

Villetta singola su due livelli (piano terra e piano interrato) in discreto stato manutentivo con giardino e box di pertinenza meglio descritto al CORPO B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 270 / 240. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11708 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Viale Leonardo Da Vinci, piano: 1S-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
quota 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

B box doppio a LONATE POZZOLO Viale LEONARDO DA VINCI 24, frazione (ingresso effettivo da strada privata sterrata Via GALILEI, perpendicolare al Viale LEONARDO DA VINCI), della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

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

Box doppio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11708 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: Viale Leonardo Da Vinci , piano: 1S, intestato a *** DATO OSCURATO ***
quota 1/2 ciascuno in regime di comunione legale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	268,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 314.325,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 314.325,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 298.600,00
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
(due deb. esecutati) che si sono dimostrati disponibili e collaborativi in fase di sopralluogo.

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 23/02/2012 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 92044/21646 di repertorio, trascritta il 28/02/2012 a MILANO2 ai nn. 20998/14063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Data di trascrizione del fondo patrimoniale successiva alla data di trascrizione dell'ipoteca volontaria del 2006 (non opponibile)

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 20/07/2006 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 96742/37076 di repertorio, iscritta il 03/08/2006 a MILANO2 ai nn. 129899/32635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 720.000.

Importo capitale: 240.000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/11/2019 a firma di [REDACTED] ai nn. 3634/11719 di repertorio, iscritta il 19/11/2019 a MILANO2 ai nn. 144059/27814, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 175649,38.

Importo capitale: 87824,69.

La formalità è riferita solamente a quota [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/08/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO BUSTO ARSIZIO ai nn. 3600 di repertorio, trascritta il 01/09/2023 a MILANO2 ai nn. 119097/83699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Riferita alla piena proprietà (1/2+1/2)

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: **€. 3.800,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile si configura come villetta autonoma e quindi priva di gestione condominiale; la stima delle spese ordinarie è da intendersi indicativa e legata agli effettivi consumi delle utenze elettrica, gas metano, acqua.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2006), con atto stipulato il 20/07/2006 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 96741/37075 di repertorio, trascritto il 03/08/2006 a MILANO2 ai nn. 129898/68968.

Quota 1/2 di piena proprietà ciascuno (1/2+1/2) in regime di comunione legale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1999 fino al 19/07/2006), con atto stipulato il 24/02/1999 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 73734/16335 di repertorio, trascritto il 04/03/1999 a MILANO2 ai nn. 18335/13055

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **11/96** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuovi fabbricati, rilasciata il 01/10/1996, agibilità del 27/08/2001 con il n. rep. 2699/01 n.16855 di protocollo.

Variante alla concessione edilizia rilasciata in data 22.11.2000 prot.20720

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Piano delle regole Tav. PdR 1.1 Tessuto urbano consolidato - residenziale della densificazione . Il lotto rientra in ambito di valutazione del rischio di attività aeronautiche (curve di isorischio - art. 715 C.d.N.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Lievi difformità sulle dimensioni interne eccedenti i limiti di tolleranza normativa 2) Nel box auto non risulta realizzata la finestrella lato giardino e la relativa bocca di lupo indicata nella pratica edilizia. 3) Si rileva al piano interrato la presenza di impianto di riscaldamento con termosifoni a parete nonchè la presenza di una cucina attrezzata (con fuochi) nell'ampio locale ripostiglio ad uso taverna, da rimuovere in quanto irregolare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria (sanzioni, spese tecniche, adeguamenti) : €2.300,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante la CTU non sono state rinvenute le certificazioni impiantistiche, pertanto non si esprimono valutazioni in merito alla regolarità impiantistica.

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

Si evidenzia che sarà onere dell'acquirente la verifica degli impianti mediante propri tecnici specializzati al rilascio delle dichiarazioni/certificazioni e che pertanto l'immobile viene venduto in assenza di certificazioni impiantistiche.

BENI IN LONATE POZZOLO VIALE LEONARDO DA VINCI 24, FRAZIONE
(INGRESSO EFFETTIVO DA STRADA PRIVATA STERRATA VIA GALILEI,
PERPENDICOLARE AL VIALE LEONARDO DA VINCI)

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LONATE POZZOLO Viale LEONARDO DA VINCI 24, frazione (ingresso effettivo da strada privata sterrata Via GALILEI, perpendicolare al Viale LEONARDO DA VINCI), della superficie commerciale di **238,90** mq per la quota di:

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

Villetta singola su due livelli (piano terra e piano interrato) in discreto stato manutentivo con giardino e box di pertinenza meglio descritto al CORPO B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 270 / 240. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11708 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Viale Leonardo Da Vinci, piano: 1S-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
quota 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1 Km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta risulta suddivisa in piano terra e interrato collegati da scala interna

il piano terra di altezza netta 270 cm risulta suddiviso in (dimensioni, circa in cm):

- Ingresso/soggiorno (512x580)
- Cucina (343x328)
- Bagno (293x221)
- Prima camera (345x309)
- Seconda camera (265x373)
- Terza camera (403x372)

- Veranda lato ingresso (385x250)

il piano interrato di altezza netta 240 cm risulta suddiviso in (dimensioni, circa in cm):

- ampia taverna (557x858)
- locale centrale termica (358x264/325)
- ripostiglio collegato con box (432x360)
- loc.lavanderia (429x297)
- corridoio/disimpegno/sottoscala

Relativamente alle finiture si rilevano pavimenti in piastrelle di gres/ceramica per il piano primo e interrato e in parquet per la zona notte del piano terra. Bagno e lavanderia risultano rivestiti in piastrelle di ceramica/gres e completi di sanitari. I serramenti esterni sono in legno a doppio vetro per il piano terra con persiane in legno, mentre per il piano interrato sono in ferro a vetro singolo con bocca di lupo provvista di grigliato di aerazione/illuminazione; il piano interrato presenta inoltre rivestimenti in listelli di laterizio e pietra. La villa risulta provvista di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori a parete e caldaia a basamento alimentata a gas metano posizionata in locale dedicato in cui si localizza anche un bollitore murale per l'acqua calda sanitaria. Si rileva la presenza dell'impianto di condizionamento tipo split per parte del piano terra, dell'impianto antifurto e di irrigazione per il giardino. Muri e plafoni risultano intonacati e tinteggiati.

Esternamente l'edificio presenta finiture in intonaco colore giallo con inserti in listelli di laterizio e pietra; i camminamenti esterni risultano in piastrelle di gres/ceramica mentre in autobloccanti di cemento risulta la pavimentazione della rampa di accesso al box. Il giardino risulta curato e piantumato con presenza di piante di pregio.

Complessivamente l'immobile si valuta in discreto stato manutentivo sia per le parti interne e sia per quelle esterne.

CLASSE ENERGETICA:



[156,85 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12090-000019/14 registrata in data 27/01/2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (Locali abitabili)	110,00	x	100 %	=	110,00
Piano interrato (locali accessori)	126,00	x	70 %	=	88,20
Parti esterne (fino al quintuplo della sup. dei vani princ. e accessori comunicanti) , incluse finiture e piantumazioni	380,00	x	10 %	=	38,00
Veranda (piano terra)	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	625,00				238,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Lonate Pozzolo - zona D1 - dati riferiti al primo semestre 2023 - ville e villini - stato normale: range €/mq 960/1200
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Lonate Pozzolo Viale Leonardo da Vinci, ville e villini range €/mq 897-1178

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione al contesto di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 1250. La stima delle parti esterne include una valutazione aggiuntiva relativa alle piantumazioni rilevate nel giardino.

Si indica in € 300.000 il prezzo di acquisto dell'immobile (villetta+box descritto al corpo B) riportato nell'ultimo atto di compravendita del 2006 (allegato alla CTU).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 238,90 x 1.250,00 = **298.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 298.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 298.625,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIALE LEONARDO DA VINCI 24, FRAZIONE
(INGRESSO EFFETTIVO DA STRADA PRIVATA STERRATA VIA GALILEI,
PERPENDICOLARE AL VIALE LEONARDO DA VINCI)

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a LONATE POZZOLO Viale LEONARDO DA VINCI 24, frazione (ingresso effettivo da strada privata sterrata Via GALILEI, perpendicolare al Viale LEONARDO DA VINCI), della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

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

Box doppio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11708 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: Viale Leonardo Da Vinci , piano: 1S, intestato a *** DATO OSCURATO ***

quota 1/2 ciascuno in regime di comunione legale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1 Km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dimensioni nette: 570x488 cm

Si rilevano finiture con pavimenti in piastrelle di ceramica, muri e plafoni intonacati e tinteggiati in assenza di evidenti patologie edilizie, presenta lato ingresso un portone basculante metallico foderato internamente con pannelli in legno tipo obs e porta interna metallica di accesso diretto al piano interrato dell'abitazione. L'immobile risulta attualmente utilizzato come ripostiglio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse indicate per il CORPO A

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Lonate Pozzolo - zona D1 - dati riferiti al primo semestre 2023 - box - stato normale: range €/mq 540/640
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Lonate Pozzolo Viale Leonardo da Vinci, box, range €/mq 519-627

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e al contesto di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 600.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 600,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa (valore di mercato) per unità di superficie lorda commerciale

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

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	villa singola	238,90	0,00	298.625,00	298.625,00
B	box doppio	30,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				316.625,00 €	316.625,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in relazione alle caratteristiche morfologiche in quanto villetta autonoma con box pertinenziale e giardino privato (senza possibilità di frazionamento).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 314.325,00**

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:	€. 314.325,00
Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€. 15.716,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 8,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 298.600,00

data 08/01/2024

il tecnico incaricato
Arch Roberto Bernasconi