



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 315/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 1 SECURITISATION SRL (GIA' UNICREDIT SPA)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Marco Lualdi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO DESCA**

CF:DSCSFN67S07E514W

con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA DELL'ARTIGIANATO 5

telefono: 0331668263

fax: 0331668263

email: stefano@studiodesca.it

PEC: stefano.desca@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 1

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

**A laboratorio industriale** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **551,80** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di laboratorio con depositi, magazzino, servizi igienici e cantina, oltre ad ingresso ed area pertinenziale comuni con accesso dalla via Baracca n. 29.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2430 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.888,92 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T-1

**B appartamento** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **90,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano primo oltre ad ingresso ed area pertinenziale comuni con accesso dalla via Baracca n. 29.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2430 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca 29, piano: T-1

**C sedime stradale già parte di via Baracca** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sedime stradale già parte di via Baracca avente una superficie di mq. 87

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2028 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via F. Baracca n. 29

**D sedime stradale già parte di via Baracca** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sedime stradale già parte di via Baracca avente una superficie di mq. 106

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2029 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via F. Baracca n. 29

**E terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di striscia di terreno posta a ridosso del torrente Arno (già a stralcio di più ampia area di proprietà e da cedersi all'ente pubblico) in zona di rispetto fluviale avente una superficie di mq. 250

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2367 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 250, reddito agrario 1,55 € reddito dominicale 1,68 €

**F terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di striscia di terreno posta a ridosso del torrente Arno (già a stralcio di più ampia area di proprietà e da cedersi all'ente pubblico) in zona di rispetto fluviale avente una superficie di mq. 45

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2385 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 45, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 0,30 €

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>642,30 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>€ 131.577,67</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 124.998,78</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 124.998,78</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

I fabbricati sono locati a due distinti conduttori.

Il laboratorio industriale di cui al mappale 2430 sub.1 è locato al Sig. \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2009 con scadenza il 15/10/2015 successivamente oggetto di tacito rinnovo fino al 15/10/2021 registrato il 14/11/2009 a Gallarate (Va) ai nn. 595 serie 3T per importo dichiarato di €. 5.500/annui. NB La porzione locata non corrisponde all'intera u.i.

L'appartamento di cui al mappale 2430 sub. 2 è locato al Sig. \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2013 con scadenza il 31/10/2017 successivamente oggetto di tacito rinnovo fino al 31/10/2021 registrato a Gallarate (Va) ai nn. 1882 serie 3T per importo dichiarato di €. 3.000/annui.

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostratisi disponibili e collaborativi, i quali mi hanno fornito copia di un ulteriore contratto di comodato d'uso gratuito di una porzione dell'immobile industriale in essere fra la proprietà e la società , stipulato in data 01/09/2016, data successiva al pignoramento immobiliare del 02/05/2016.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 109'300,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di successione in morte di \_\_\_\_\_, con atto stipulato il 29/10/2008, registrato il 19/05/2009 a Gallarate ai nn. 602/2009/9, trascritto il 18/12/2009 a Milano 2 ai nn. 174592/111110

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di successione in morte di \_\_\_\_\_, con atto stipulato il 29/10/2008, registrato il 19/05/2009 a Gallarate ai nn. 602/2009/9, trascritto il 18/12/2009 a Milano 2 ai nn. 174592/111110

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di successione in morte di \_\_\_\_\_, con atto stipulato il 29/10/2008, registrato il 19/05/2009 a Gallarate ai nn. 602/2009/9, trascritto il 18/12/2009 a Milano 2 ai nn. 174592/111110

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita ( fino al 29/10/2008), con atto stipulato il 07/04/1973 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 4583 di repertorio, registrato il 18/04/1973 a Saronno ai nn. 1227 vol 141, trascritto il 21/04/1973 a Milano 2 ai nn. 26213/22665

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria N. 776, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento, modifiche interne e prospettiche, rilasciata il 27/10/1995

Concessione Edilizia N. 7430/93, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di esecuzione opere di sistemazione della facciata, rilasciata il 06/08/1994

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona D1 - Zone produttive esistenti. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 2430 sub. 1 - 2

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona viabilità. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 2028 e mapp. 2029

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona ambito fluviale del torrente Arno. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 2367 e mapp. 2385

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne ed esterne (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie e indicazione altezza non corretta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €600,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 29, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

**LABORATORIO INDUSTRIALE**

## DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio industriale** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **551,80** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di laboratorio con depositi, magazzino, servizi igienici e cantina, oltre ad ingresso ed area pertinenziale comuni con accesso dalla via Baracca n. 29.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2430 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.888,92 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T-1

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	mediocre	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di laboratorio con depositi, magazzino, servizi igienici e cantina, oltre ad ingresso comune ed area pertinenziale con accesso dalla via Baracca, posto ai piani terreno e primo. La superficie lorda complessiva è pari a mq. 673 circa suddivisa in porzioni con varie altezze e precisamente: laboratorio principale avente h variabile da mt. 5,40 a mt. 8,00 di mq. 370 circa, magazzino con cantina avente h pari a mt. 2,50 e superficie lorda di mq. 77 circa, depositi aventi h variabile da mt. 1,80 a mt. 2,60 e superficie lorda di mq. 226 circa.

La struttura è principalmente in muratura con pilastri e copertura a volta per la parte principale, soletta piana per le restanti e parte in ferro con manto in eternit.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti in piastrelle di grès e parte in cemento, pareti e plafoni intonacati al rustico, porte interne in legno, serramenti esterni in ferro e parte in vetrocemento con portoni parte in pannelli coibentati e parte in ferro a vetri. Gli impianti sono datati e ridotti al minimo indispensabile.

L'area pertinenziale comune è pavimentata con cemento ormai ammalorato e recintata con elementi in muratura e ferro verniciato.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi scarso, in quanto fin dall'epoca di realizzazione pare essere stato oggetto di minimi interventi conservativi.

CLASSE ENERGETICA:



[313,47 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1209000003816 registrata in data 22/03/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	370,00	x	100 %	=	370,00
magazzino con cantina	77,00	x	60 %	=	46,20
depositi	226,00	x	60 %	=	135,60
<b>Totale:</b>	<b>673,00</b>				<b>551,80</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 551,80 x 400,00 = **220.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.720,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 147.146,67**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 29, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **90,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano primo oltre ad ingresso ed area pertinenziale comuni con accesso dalla via Baracca n. 29.

Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 2430 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca 29, piano: T-1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno e balcone; ha un'altezza interna di mt. 2,95 e superficie lorda complessiva di mq. 89 circa. Il balcone ha una superficie lorda di mq. 6 circa. L'accesso avviene da ingresso e vano scala a piano terreno.

La struttura è principalmente in muratura con soletta in cemento e facciate intonacate. Il preesistente manto di copertura in eternit, dall'esame delle foto satellitari, pare essere già stato sostituito con lastre metalliche.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di monocottura, pareti e plafoni intonacati alla civile, porte interne in legno a vetri, serramenti esterni e gelosie parte in legno e parte in pvc con tapparelle in plastica. Gli impianti sono standard del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con elementi riscaldanti parte con radiatori in ghisa e parte con ventilconvettori.

L'area pertinenziale comune è pavimentata con cemento ormai ammalorato e recintata con elementi in muratura e ferro verniciato.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi sufficiente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

abitazione	89,00	x	100 %	=	89,00
balcone	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>90,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,50 x 750,00 = **67.875,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 67.875,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.250,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 29, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## SEDIME STRADALE GIÀ PARTE DI VIA BARACCA

DI CUI AL PUNTO C

**sedime stradale già parte di via Baracca** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sedime stradale già parte di via Baracca avente una superficie di mq. 87

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2028 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via F. Baracca n. 29

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
--------------------------	-------------	--

ferrovia distante 3 Km

al di sopra della media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sedime stradale già parte di via Baracca avente una superficie di mq. 87

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>0,00</b>
-----------------	-------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 0,00</b>
--	---------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 0,00</b>
---	---------------

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 29, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## SEDIME STRADALE GIÀ PARTE DI VIA BARACCA

DI CUI AL PUNTO D

**sedime stradale già parte di via Baracca** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sedime stradale già parte di via Baracca avente una superficie di mq. 106

## Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2029 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via F. Baracca n. 29

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare

nella media



scuola per l'infanzia

nella media



scuola media inferiore

nella media



farmacie

al di sotto della media



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km

nella media 

ferrovia distante 3 Km

al di sopra della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sedime stradale già parte di via Baracca avente una superficie di mq. 106

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 29, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO**TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO**

DI CUI AL PUNTO E

**terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di striscia di terreno posta a ridosso del torrente Arno (già a stralcio di più ampia area di proprietà e da cedere all'ente pubblico) in zona di rispetto fluviale avente una superficie di mq. 250

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2367 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 250, reddito agrario 1,55 € reddito dominicale 1,68 €

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

farmacie

al di sotto della media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km

nella media



ferrovia distante 3 Km

al di sopra della media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di striscia di terreno posta a ridosso del torrente Arno (già a stralcio di più ampia area di proprietà) in zona di rispetto fluviale avente una superficie di mq. 250

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 29, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO F

**terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 29, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di striscia di terreno posta a ridosso del torrente Arno (già a stralcio di più ampia area di proprietà e da cedersi all'ente pubblico) in zona di rispetto fluviale avente una superficie di mq. 45

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2385 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 45, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 0,30 €

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare

nella media



scuola per l'infanzia

nella media



scuola media inferiore nella media   
 farmacie al di sotto della media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km nella media   
 ferrovia distante 3 Km al di sopra della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di striscia di terreno posta a ridosso del torrente Arno (già a stralcio di più ampia area di proprietà) in zona di rispetto fluviale avente una superficie di mq. 45

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	laboratorio industriale	551,80	0,00	220.720,00	147.146,67
B	appartamento	90,50	0,00	67.875,00	45.250,00
C	sedime stradale già parte di via Baracca	0,00	0,00	0,00	0,00
D	sedime stradale già parte di via Baracca	0,00	0,00	0,00	0,00
E	terreno in fascia di rispetto	0,00	0,00	0,00	0,00
F	terreno in fascia di rispetto	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>288.595,00 €</b>	<b>192.396,67 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 19.239,67**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A giudizio dello scrivente Perito Estimatore i beni non sono comodamente divisibili.

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€ 38.479,33**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.577,67**

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 6.578,88</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 124.998,78</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 124.998,78</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 2

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

**A casa signorile** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **277,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di ampia porzione di casa bifamigliare disposta su due piani fuori terra con porzione di area esclusiva. Gli accessi all'immobile, sia pedonale che carroia, avvengono dalla via F. Baracca al civico n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T-1 NB I dati del classamento e della rendita catastale sono stati variati successivamente al pignoramento immobiliare.

**B cantina** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locali ad uso deposito ma attualmente adibiti a taverna con relativi locali accessori posti al piano seminterrato della casa d'abitazione con accesso dalla via Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 5, consistenza 260 mq, rendita 389,41 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: S1

**C cantina** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locali ad uso deposito ma attualmente adibiti a locali accessori - taverna oltre a locale caldaia posti al piano seminterrato della casa d'abitazione con accesso dalla via Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 5, consistenza 71 mq, rendita 106,34 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: S1

**D box singolo** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T

**E box singolo** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6,

consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T

**F box singolo** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T

**G appartamento** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **137,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano terreno oltre ad ampia tettoia chiusa su tre lati e relativa area pertinenziale ad uso esclusivo, con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T

**H deposito artigianale** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **301,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locali ad uso deposito con piccola tettoia aperta a piano terreno oltre ad ampia area pertinenziale ad uso esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2874 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 5, consistenza 223 mq, rendita 333,99 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 25, piano: T

**I laboratorio artigianale** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **299,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui al mapp. 2876 nell'atto di pignoramento era individuato catastalmente con il mapp. 498 sub. 2.

Trattasi di laboratorio artigianale con ufficio e servizi igienici a piano terreno, oltre a tettoia esterna, con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2876 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/3, classe 8, consistenza 267 mq, rendita 344,73 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 25, piano: T

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.403,40 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>€ 931.120,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 884.564,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 884.564,00</b>

Data della valutazione:

13/02/2020

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

Gli immobili sono utilizzati dagli esecutati e/o loro famigliari ad eccezione di:

- unità immobiliare di cui al mappale 2876 in locazione alla società con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2005 con scadenza il 02/10/2011 successivamente oggetto di tacito rinnovo (per ulteriori 6 anni di volta in volta) e quindi fino al 02/10/2023 registrato il 21/10/2005 a Gallarate (Va) ai nn. 4966 serie 3 per importo dichiarato di €. 2.000/annui. NB Nel contratto in oggetto non è ben specificato a quale unità immobiliare si riferisca, in quanto è riportato solo l'indirizzo "via Baracca n. 25 ad uso deposito". Tale contratto, come specificato nell'ordine di liberazione del 03/07/2019, è stato giudicato inopponibile alla procedura.

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostratisi disponibili e collaborativi, i quali mi hanno fornito copia, oltre che del contratto di locazione di cui sopra, di un ulteriore contratto di comodato d'uso gratuito "dell'immobile sito in Lonate Pozzolo (Va) via Baracca n. 25 piano unico" fra la proprietaria e stipulato in data 01/09/2009, non registrato.

***Precisazione: data la molteplicità di immobili presenti e non essendo riportati i dati catastali, non è possibile stabilire inequivocabilmente a quali siano riferiti i contratti sopracitati, ancorchè ciascun numero civico riportato non possa ricondursi ad un uno specifico immobile.***

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 109'300,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2007 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn.

160107/15079 di repertorio, iscritta il 21/12/2007 a Milano 2 ai nn. 194116/51158, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 450'000,00.

Importo capitale: 300'000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Mapp. 1510 sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub 10, sub. 501, sub. 502 e sub. 503.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

#### 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:

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/05/1985 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 16260 di repertorio, registrato il 26/05/1985 a Gallarate ai nn. 1937 serie 2, trascritto il 05/06/1985 a Milano 2 ai nn. 29961/22904.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 2876 ora mapp. 498 sub. 2.

Ulteriore atto a rogito Notaio Dott. Mario Lainati del 17/05/1985 n. 16304

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 17/04/2002), con atto stipulato il 17/04/2002 a firma di Notaio Dott.ssa Ferrario Nicoletta ai nn. 131415/9552 di repertorio, registrato il 29/04/2002 a Gallarate ai nn. 1291 serie 4, trascritto il 26/04/2002 a Milano 2 ai nn. 52001/30894.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 1510 sub. 5 - 6 - 7 - 10 - 501 - 502 - 503 e mapp. 2874 sub. 1

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 17/04/2002).

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 1510 sub. 5 - 6 - 7 - 10 - 501 - 502 - 503 e mapp. 2874 sub. 1

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale

accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in sanatoria N. **43**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione di destinazione d'uso del seminterrato dell'abitazione, ampliamento seminterrato con sovrastante portico e terrazza, costruzione locale di deposito, rilasciata il 24/10/1994

Concessione Edilizia in sanatoria N. **44**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di mansarda, box e modifiche all'abitazione esistente, rilasciata il 22/05/1995

Concessione Edilizia in sanatoria N. **453**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di deposito-tettoia e canile, rilasciata il 18/12/1995

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **43/17**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere varie interne ed esterne, presentata il 14/03/2017

Domanda di Condono Edilizio ex legge 326/2003 N. **203/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 10/12/2004.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento di cui al mappale 1510 sub. 501.  
Condono Edilizio non ancora rilasciato

Concessione Edilizia in sanatoria N. **26**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Chiusura portico esistente, presentata il 23/02/1995, rilasciata il 26/03/1997

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona B2 - Residenziale di completamento / D2 - Zona artigianale. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 1510

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona D2 - Zona artigianale. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 2874 e mapp. 2876

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €1.500,00

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia abusiva non sanabile (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione totale di tettoia avente dimensioni in pianta pari a mt. 8,40 x 9,55 circa: €8.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie, indicazione delle altezze, variazione toponomastica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €2.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

#### CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di manufatti vari che impediscono il corretto accesso e utilizzo delle aree di pertinenza del presente Lotto 2. Nello specifico risultano realizzati muri di contenimento terre giardino, riempimenti e scala esterna (vialetto) di accesso al corpo A che dovranno essere demoliti e/o sbancati al fine di ricreare la corretta viabilità interna al lotto di proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere di demolizione e/o sbancamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni e/o sbancamenti: €8.000,00

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 35, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

**CASA SIGNORILE**

DI CUI AL PUNTO A

**casa signorile** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **277,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di ampia porzione di casa bifamigliare disposta su due piani fuori terra con porzione di area esclusiva. Gli accessi all'immobile, sia pedonale che carroia, avvengono dalla via F. Baracca al civico n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T-1 NB I dati del classamento e della rendita catastale sono stati variati successivamente al pignoramento immobiliare.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali al piano rialzato hanno una superficie lorda pari a mq. 184 circa, altezza pari a mt. 3,00 e sono composti da soggiorno pranzo, cucina, bagno, disimpegno e veranda chiusa; è presente un ampio terrazzo scoperto pari a mq. 86; al primo piano sottotetto, con accesso tramite scala dal soggiorno pranzo, vi sono due camere, disimpegno e bagno aventi altezza media di circa mt. 1,95 e una superficie lorda pari a mq. 59, oltre a balcone pari a mq. 23. L'area pertinenziale esclusiva ha una superficie pari a mq. 192 circa.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti parte in piastrelle, parte in parquet e parte in moquette, rivestimento bagni in piastrelle di monocottura, serramenti esterni parte in legno con vetri termocamera e gelosie sempre in legno e parte in pvc, scala di accesso al primo piano rivestita in legno, pareti e plafoni tinteggiati, porte interne in legno, ecc. Sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatori, termocamino e impianto elettrico tradizionale sottotraccia.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo è buono.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano rialzato	184,00	x	100 %	=	184,00
Piano primo sottotetto	59,00	x	70 %	=	41,30
Terrazzo e balcone	109,00	x	30 %	=	32,70
Area pertinenziale ad uso esclusivo	192,00	x	10 %	=	19,20
<b>Totale:</b>	<b>544,00</b>				<b>277,20</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 277,20 x 1.300,00 = **360.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 360.360,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 360.360,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 35, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locali ad uso deposito ma attualmente adibiti a taverna con relativi locali accessori posti al piano seminterrato della casa d'abitazione con accesso dalla via Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 5, consistenza 260 mq, rendita 389,41 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI



scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali in oggetto hanno una superficie lorda complessiva pari a mq. 185 e altezza pari a mt. 2,40 oltre a porzione avente altezze variabili con superficie lorda pari a mq. 94. Attualmente utilizzati come taverna, wc, lavanderia e cantina in realtà sono autorizzati come locali depositi e servizio igienico, oltre a rampa di accesso.

Le finiture sono le seguenti: pavimenti e rivestimenti in monocottura, serramenti in ferro, pareti e plafoni intonacati, porte interne in legno, scala di accesso al corpo A rivestita in piastrelle, ecc. Sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatori e impianto elettrico tradizionale sottotraccia.

Lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi buono.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali piano seminterrato	279,00	x	100 %	=	279,00
<b>Totale:</b>	<b>279,00</b>				<b>279,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 279,00 x 650,00 = **181.350,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 181.350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 181.350,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 35, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locali ad uso deposito ma attualmente adibiti a locali accessori - taverna oltre a locale caldaia posti al piano seminterrato della casa d'abitazione con accesso dalla via Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 5, consistenza 71 mq, rendita 106,34 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: S1

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	nella media	

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali in oggetto, autorizzati come locale deposito ma utilizzati come locali accessori - taverna oltre a locale caldaia, hanno una superficie lorda complessiva pari a mq. 63 e altezza pari a mt. 2,40.

Le finiture sono le seguenti: pavimenti in monocottura, serramenti in ferro a vetri, plafoni intonacati, pareti divisorie in cartongesso con porte scorrevoli, ecc. Sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatori e impianto elettrico tradizionale sottotraccia.

Lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi buono ad eccezione del locale caldaia, da definirsi scarso.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali piano seminterrato	63,00	x	100 %	=	63,00
<b>Totale:</b>	<b>63,00</b>				<b>63,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 500,00 = **31.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.500,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 35, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**box singolo** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

## Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box singolo in oggetto, con ingresso dalla via Francesco Baracca n. 35, ha una superficie lorda pari a mq. 16 circa ed altezza media pari a mt. 2,65.

Le finiture sono le seguenti: pavimento in cemento, serramenti in ferro a vetri, pareti intonacate, ecc.

Lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi sufficiente.

## 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 singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 500,00 = **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 35, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**box singolo** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:	mediocre	
---------------------------------	----------	--

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box singolo in oggetto, con ingresso dalla via Francesco Baracca n. 35, ha una superficie lorda pari a mq. 15 circa ed altezza media pari a mt. 2,65.

Le finiture sono le seguenti: pavimento in cemento, serramenti in ferro a vetri, pareti intonacate, ecc.

Lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi sufficiente.

## 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 singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 500,00 = **7.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 7.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 7.500,00</b>

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 35, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO F

**box singolo** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:	mediocre	
---------------------------------	----------	--

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box singolo in oggetto, con ingresso dalla via Francesco Baracca n. 35, ha una superficie lorda pari a mq. 16 circa ed altezza media pari a mt. 2,65.

Le finiture sono le seguenti: pavimento in cemento, serramenti in ferro a vetri, pareti intonacate, ecc.

Lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi sufficiente.

### 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 singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 500,00 = **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 35, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO G

**appartamento** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **137,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano terreno oltre ad ampia tettoia chiusa su tre lati e relativa area pertinenziale ad uso esclusivo, con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

## Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1510 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 29, piano: T

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre

luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio; ha un'altezza interna di mt. 2,70 e superficie lorda complessiva di mq. 73 circa.

La tettoia ha una superficie lorda complessiva pari a mq. 73 circa e altezza media pari a mt. 2,70 circa. L'area pertinenziale ha una superficie pari a mq. 554 circa.

L'appartamento ha struttura portante in muratura, manto di copertura in lastre con lucernari, facciate intonacate, serramenti in pvc con gelosie in legno, pavimentazioni parte in monocottura e parte in parquet, rivestimenti bagno in monocottura, impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in alluminio, impianto elettrico tradizionale sottotraccia, ecc.

La tettoia ha copertura in ferro con manto in lastre di eternit, pavimentazione in piastrelle, intonaco alle pareti, serramenti in ferro a vetri, ecc.

L'area pertinenziale è pavimentata con masselli di cemento autobloccanti e aiuole a verde piantumate.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi buono per l'appartamento e solo sufficiente per il resto.

## 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	73,00	x	100 %	=	73,00
Tettoia chiusa su tre lati	73,00	x	50 %	=	36,50
Area pertinenziale ad uso esclusivo	554,00	x	5 %	=	27,70
<b>Totale:</b>	<b>700,00</b>				<b>137,20</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,20 x 900,00 = **123.480,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 123.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 123.480,00**



BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 35, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO H

**deposito artigianale** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **301,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locali ad uso deposito con piccola tettoia aperta a piano terreno oltre ad ampia area pertinenziale ad uso esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2874 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 5, consistenza 223 mq, rendita 333,99 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 25, piano: T

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	mediocre	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locali ad uso deposito a piano terreno aventi superficie lorda pari a mq. 260 circa e altezza media pari a mt. 2,50, oltre a tettoia aperta di mq. 16 circa e ampia area pertinenziale di mq. 660 circa, il tutto con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

La struttura portante è in muratura con copertura in ferro a manto in lastre coibentate con sottostanti pannelli in materiale plastico. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono in parte in cemento e in parte a piastrelle, i serramenti sono in ferro a vetri, ecc.

L'area pertinenziale è pavimentata con masselli di cls autobloccanti e vi insiste un'ulteriore tettoia abusiva, che dovrà essere demolita.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi scarso, in quanto fin dall'epoca di realizzazione pare essere stato oggetto solo di minimi interventi conservativi.

CLASSE ENERGETICA:



[282.81 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 1209000008616

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Deposito	260,00	x	100 %	=	260,00
Tettoia aperta	16,00	x	50 %	=	8,00
Area pertinenziale ad uso esclusivo	660,00	x	5 %	=	33,00
<b>Totale:</b>	<b>936,00</b>				<b>301,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 301,00 x 350,00 = **105.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.350,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 35, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO I

**laboratorio artigianale** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 35, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **299,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui al mapp. 2876 nell'atto di pignoramento era individuato catastalmente con il mapp. 498 sub. 2.

Trattasi di laboratorio artigianale con ufficio e servizi igienici a piano terreno, oltre a tettoia esterna, con accesso dalla via Francesco Baracca n. 35.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2876 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/3, classe 8, consistenza 267 mq, rendita 344,73 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 25, piano: T

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale ad uso laboratorio artigianale con ufficio e servizi igienici a piano terreno aventi superficie lorda pari a mq. 295 circa e altezza media pari a mt. 3,15 circa, oltre a tettoia esterna di mq. 20 circa.

Sulla copertura sono presenti i pannelli di un impianto fotovoltaico. A tal riguardo i proprietari hanno fatto pervenire allo scrivente la seguente comunicazione: "*i pannelli fotovoltaici installati su capannone inserito nel Lotto 2 sono ad uso dell'immobile Lotto 11 e sono di proprietà della Sig.ra Fraccaro Bianca*"; a tale comunicazione ne è seguita un'altra nei termini seguenti: "*il capannone inserito al lotto 2 dispone di impianti, attrezzature e copertura di piena proprietà della spett.le Arnetta Services, come da documentazione già presentata e inserita nella procedura. Vogliamo comunicare inoltre che la Spett.le Arnetta Services si rende disponibile a smantellare a sue spese la tettoia, abusiva, installata nel cortile antistante il capannone, sgravando così la procedura della demolizione*". Il sottoscritto Perito Estimatore non dispone di alcun elemento per poter valutare la veridicità di quanto affermato.

La struttura portante è parte in muratura e parte in ferro con copertura in ferro e manto in lastre coibentate tipo sandwich. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono in cemento per il laboratorio, in legno per ufficio e in piastrelle di monocottura per bagni, così come i rivestimenti. E' stata effettuata la stesa di uno strato isolante schiumato all'interno, sotto la copertura. I serramenti sono in ferro a vetri tranne che per ufficio dove sono in legno; vi sono impianto elettrico e di riscaldamento ridotti all'essenziale, con condizionatore per ufficio.

Il bagno a servizio dei disabili è mancante delle porte interne.

La tettoia esterna, composta da struttura in ferro e manto di copertura in pannelli sandwich, ha dimensioni difformi da quanto autorizzato.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi discreto.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio con ufficio e servizi	295,00	x	100 %	=	295,00
Tettoia esterna	20,00	x	20 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>315,00</b>				<b>299,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valore complessivo è ricompreso il valore dell'impianto fotovoltaico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 299,00 x 420,00 = **125.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 125.580,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 125.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	casa signorile	277,20	0,00	360.360,00	360.360,00
B	cantina	279,00	0,00	181.350,00	181.350,00
C	cantina	63,00	0,00	31.500,00	31.500,00
D	box singolo	16,00	0,00	8.000,00	8.000,00
E	box singolo	15,00	0,00	7.500,00	7.500,00
F	box singolo	16,00	0,00	8.000,00	8.000,00
G	appartamento	137,20	0,00	123.480,00	123.480,00
H	deposito artigianale	301,00	0,00	105.350,00	105.350,00
I	laboratorio artigianale	299,00	0,00	125.580,00	125.580,00
				<b>951.120,00 €</b>	<b>951.120,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 931.120,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 46.556,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 884.564,00**

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: **€ 884.564,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 3

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

**A terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno posto in area di rispetto cimiteriale avente una superficie catastale di mq. 1200, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere \*\*\*

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2878 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1200, reddito agrario 6,20 € reddito dominicale 7,13 €

**B terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **4.305,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno posto parte in area di rispetto cimiteriale e parte in ambito fluviale del torrente Arno avente una superficie catastale di mq. 4305, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere \*\*\*

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2879 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4305, reddito agrario 22,23 € reddito dominicale 25,57 €

**C terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **2.955,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno posto parte in area di rispetto cimiteriale e parte in ambito fluviale del torrente Arno avente una superficie catastale di mq. 2955, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*\*".

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2955, reddito agrario 15,26 € reddito dominicale 17,55 €

**D terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **2.820,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno posto in ambito fluviale del torrente Arno, parte in area di rispetto cimiteriale e parte in zona D2 artigianale, avente una superficie catastale di mq. 2820, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*\*".

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2820, reddito agrario 14,56 € reddito dominicale 16,75 €

**E terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di

via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno posto in ambito fluviale del torrente Arno, parte in area di rispetto cimiteriale e parte in zona D2 artigianale, avente una superficie catastale di mq. 1520, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*".

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2412 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1520, reddito agrario 9,03 € reddito dominicale 9,81 €

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12.800,00 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>€ 137.740,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 130.853,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 130.853,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

NB L'area risulta utilizzata dal centro benessere \*\*\* come parco ed area attrezzata. Non risulta alcun contratto di locazione.

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostratisi disponibili e collaborativi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.  
 Importo ipoteca: 109'300,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/10/1987 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 24929/4305 di repertorio, registrato il 29/10/1987 a Gallarate ai nn. 717 serie 2, trascritto il 05/11/1987 a Milano 2 ai nn. 78830/56335.  
 Il titolo è riferito solamente a Mapp. 295 (originario degli attuali mapp. 2878 e 2879)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/1983 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 10708 di repertorio, registrato il 25/11/1983 a Gallarate ai nn. 3315 serie 2, trascritto il 14/12/1983 a Milano 2 ai nn. 71319/56135.  
 Il titolo è riferito solamente a Mapp. 293.

Ulteriore atto in autentica Notaio Dott. Mario Lainati del 15/11/1983 n. 10714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/03/1987 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 22922/3804 di repertorio, registrato il 03/04/1987 a Gallarate ai nn. 1329 serie 2, trascritto il 23/04/1987 a Milano 2 ai nn. 33343/24874.  
 Il titolo è riferito solamente a Mapp. 294

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/04/1985 a firma di Notaio Dott. Alberto Vitali ai nn. 30696 e 30697 di repertorio, registrato il 14/05/1985 a Busto Arsizio ai nn. 1499 mod. 2, trascritto il 22/05/1985 a Milano 2 ai nn. 27433/21088.  
 Il titolo è riferito solamente a Mapp. 2412



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/1983 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 10708 di repertorio, registrato il 25/11/1983 a Gallarate ai nn. 3315 serie 2, trascritto il 14/12/1983 a Milano 2 ai nn. 71319/56135.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 293.

Ulteriore atto in autentica Notaio Dott. Mario Lainati del 15/11/1983 n. 10714

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona fascia di rispetto cimiteriale. Il titolo è riferito solamente al mappali 2878, 2879, 294 e parte dei mappali 293 e 2412

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona D2 Zona artigianale. Il titolo è riferito solamente al parte dei mappali 293 e 2412

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona Ambito fluviale Torrente Arno soggetto a rischi idraulico - Zona R2. Il titolo è riferito solamente al mappale 2412, mappale 293 e parte dei mappali 294 e 2879

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I terreni di cui ai mapp. 2878 e 2879 nell'atto di pignoramento erano individuati catastalmente con l'originario mappale 295.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di recinzioni e aiuola non autorizzate (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione opere abusive

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione opere abusive: €3.500,00

La recinzione abusivamente realizzata è stata oggetto di Ordinanza n. 7 del 02/07/2008 di riduzione in pristino dei luoghi notificata ai Sigg.ri in data 09/07/2008. Successivamente oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 in data 09/10/2008 mai rilasciato.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**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 STRADA CONSORZIALE DELLA VALLICELLA, LATERALE  
DI VIA VECCHIA PER CASTANO, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

**TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno posto in area di rispetto cimiteriale avente una superficie catastale di mq. 1200, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere \*\*\*

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2878 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1200, reddito agrario 6,20 € reddito dominicale 7,13 €

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno posto in area di rispetto cimiteriale avente una superficie catastale di mq. 1200, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*".

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno in area di rispetto cimiteriale	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
<b>Totale:</b>	<b>1.200,00</b>				<b>1.200,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.200,00 x 10,00 = **12.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

BENI IN LONATE POZZOLO STRADA CONSORZIALE DELLA VALLICELLA, LATERALE  
DI VIA VECCHIA PER CASTANO, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

## TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **4.305,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno posto parte in area di rispetto cimiteriale e parte in ambito fluviale del torrente Arno avente una superficie catastale di mq. 4305, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere \*\*\*

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2879 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4305, reddito agrario 22,23 € reddito dominicale 25,57 €

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno posto parte in area di rispetto cimiteriale e parte in ambito fluviale del torrente Arno avente una superficie catastale di mq. 4305, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere \*\*\*

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno in area di rispetto cimiteriale e ambito fluviale	4.305,00	x	100 %	=	4.305,00
<b>Totale:</b>	<b>4.305,00</b>				<b>4.305,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.305,00 x 10,00 = **43.050,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.050,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.050,00**

BENI IN LONATE POZZOLO STRADA CONSORZIALE DELLA VALLICELLA, LATERALE  
DI VIA VECCHIA PER CASTANO, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

## TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **2.955,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di terreno posto parte in area di rispetto cimiteriale e parte in ambito fluviale del torrente Arno avente una superficie catastale di mq. 2955, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*\*".

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2955, reddito agrario 15,26 € reddito dominicale 17,55 €

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno posto parte in area di rispetto cimiteriale e parte in ambito fluviale del torrente Arno avente una superficie catastale di mq. 2955, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*\*".

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno in area di rispetto cimiteriale e ambito fluviale	2.955,00	x	100 %	=	2.955,00
<b>Totale:</b>	<b>2.955,00</b>				<b>2.955,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.955,00 x 10,00 = **29.550,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.550,00**

BENI IN LONATE POZZOLO STRADA CONSORZIALE DELLA VALLICELLA, LATERALE  
DI VIA VECCHIA PER CASTANO, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

## TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **2.820,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno posto in ambito fluviale del torrente Arno, parte in area di rispetto cimiteriale e parte in zona D2 artigianale, avente una superficie catastale di mq. 2820, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*\*".

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2820, reddito agrario 14,56 € reddito dominicale 16,75 €

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno posto in ambito fluviale del torrente Arno, parte in area di rispetto cimiteriale e parte in zona D2 artigianale, avente una superficie catastale di mq. 2820, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*\*".

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno in ambito fluviale, area di rispetto cimiteriale e zona artig.	2.820,00	x	100 %	=	2.820,00
<b>Totale:</b>	<b>2.820,00</b>				<b>2.820,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.820,00 x 12,00 = **33.840,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.840,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.840,00**

BENI IN LONATE POZZOLO STRADA CONSORZIALE DELLA VALLICELLA, LATERALE  
DI VIA VECCHIA PER CASTANO, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

**TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO**

DI CUI AL PUNTO E

**terreno in fascia di rispetto** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di terreno posto in ambito fluviale del torrente Arno, parte in area di rispetto cimiteriale e parte in zona D2 artigianale, avente una superficie catastale di mq. 1520, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*\*".

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2412 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1520, reddito agrario 9,03 € reddito dominicale 9,81 €

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno posto in ambito fluviale del torrente Arno, parte in area di rispetto cimiteriale e parte in zona D2 artigianale, avente una superficie catastale di mq. 1520, in parte recintato in paletti e rete metallica e adibito ad area parzialmente attrezzata e parco del centro benessere "\*\*\*\*".

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno in ambito fluviale, area di rispetto cimiteriale e zona artig.	1.520,00	x	100 %	=	1.520,00

<b>Totale:</b>	<b>1.520,00</b>	<b>1.520,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.520,00 x 15,00 = **22.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	terreno in fascia di rispetto	1.200,00	0,00	12.000,00	12.000,00
B	terreno in fascia di rispetto	4.305,00	0,00	43.050,00	43.050,00
C	terreno in fascia di	2.955,00	0,00	29.550,00	29.550,00

	rispetto				
D	terreno in fascia di rispetto	2.820,00	0,00	33.840,00	33.840,00
E	terreno in fascia di rispetto	1.520,00	0,00	22.800,00	22.800,00
				<b>141.240,00 €</b>	<b>141.240,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 137.740,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 6.887,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.853,00**

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: **€ 130.853,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.350,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno agricolo stretto e lungo avente una superficie catastale pari a mq. 1350 posto in zona nord-est al di fuori dell'abitato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1350, reddito agrario 8,37 € reddito dominicale 9,06 €

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.350,00 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>€ 6.750,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.412,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.412,50</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostrativi disponibili e collaborativi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali

verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 109'300,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/1983 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 10708 di repertorio, registrato il 25/11/1983 a Gallarate ai nn. 3315 serie 2, trascritto il 14/12/1983 a Milano 2 ai nn. 71319/56135.

Ulteriore atto in autentica Notaio Dott. Mario Lainati del 15/11/1983 n. 10714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/1983 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 10708 di repertorio, registrato il 25/11/1983 a

Gallarate ai nn. 3315 serie 2, trascritto il 14/12/1983 a Milano 2 ai nn. 71319/56135.  
Ulteriore atto in autentica Notaio Dott. Mario Lainati del 15/11/1983 n. 10714

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona G2 - Zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale

## 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 LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.350,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno agricolo stretto e lungo avente una superficie catastale pari a mq. 1350 posto in zona nord-est al di fuori dell'abitato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1350, reddito agrario 8,37 € reddito dominicale 9,06 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo stretto e lungo avente una superficie catastale pari a mq. 1350 posto in zona nord-est al di fuori dell'abitato.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.350,00	x	100 %	=	1.350,00
<b>Totale:</b>	<b>1.350,00</b>				<b>1.350,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.350,00 x 5,00 = **6.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.750,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	terreno agricolo	1.350,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				<b>6.750,00 €</b>	<b>6.750,00 €</b>

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: **€ 6.750,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 337,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.412,50**

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: **€ 6.412,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **ricovero animali** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **295,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio agricolo precedentemente adibito a stalla/scuderia con fienile ed ampia area pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 498 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 3, consistenza 401 mq, rendita 621,30 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 25, piano: T - 1

**A.1** **terreno artigianale**, composto da una parte ricadente in zona artigianale e una parte in zona di rispetto fluviale del torrente Arno; è area di sedime del fabbricato agricolo principale, sviluppa una superficie commerciale di **232,00** Mq.

**B** **terreno artigianale** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di area parzialmente recintata e piantumata ricadente in zona D2 artigianale ma di rispetto fluviale del torrente Arno.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2404 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1040, reddito agrario 5,37 € reddito dominicale 6,18 €

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.335,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>232,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 160.570,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 152.541,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 152.541,50</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

Gli immobili sono nella disponibilità degli esecutati e/o loro famigliari.

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostratisi disponibili e collaborativi.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 109'300,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nell'atto di pignoramento immobiliare e nell'istanza di vendita è ancora ulteriormente indicato il mappale 231 foglio 9 avente una superficie pari a mq. 2140. L'indicazione del n° di foglio è errata così anche la superficie ivi indicata. **I dati catastali corretti sono i seguenti: Foglio 2 Mappale 231 Superficie mq. 3040.**

Al riguardo si precisa che tale mappale, acquistato in data 29/04/1985 con atto a rogito Notaio Dott. Alberto Vitali nn. 30696 - 30697 per acquisto fattone dai Sigg.ri è stato soppresso in data 20/09/2000 con frazionamento prot. 1646 ed ha originato e/o variato i mappali 2406 e 2407 foglio 2.

Dalla visura storica di tali mappali si evince che il mappale 2407 foglio 2 è ora intestato al Demanio Pubblico dello Stato con atto del 18/07/2006 (allargamento sedime torrente Arno) e il mappale 2406 foglio 2 è stato a sua volta soppresso per edificazione e unito al mappale 498, area di sedime del corpo A del Lotto 5.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/04/1985 a firma di Notaio Dott. Alberto Vitali ai nn. 30696 e 30697 di repertorio, registrato il 14/05/1985 a Busto Arsizio ai nn. 1499 mod. 2, trascritto il 22/05/1985 a Milano 2 ai nn. 27433/21088. Il titolo è riferito solamente a Mapp. 2404

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/05/1985 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 16260 di repertorio, registrato il 26/05/1985 a Gallarate ai nn. 1937 serie 2, trascritto il 05/06/1985 a Milano 2 ai nn. 29961/22904. Il titolo è riferito solamente a Mapp. 498 sub. 1.

Ulteriore atto a rogito Notaio Dott. Mario Lainati del 17/05/1985 n. 16304

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in sanatoria **N. 454**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di stalla , rilasciata il 02/05/1996

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona D2 - Zona artigianale



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di manufatti abusivi sull'area pertinenziale (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione manufatti abusivamente realizzati: €5.000,00

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LONATE POZZOLO STRADA CONSORZIALE DELLA VALLICELLA, LATERALE  
DI VIA VECCHIA PER CASTANO, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

## RICOVERO ANIMALI

### DI CUI AL PUNTO A

**ricovero animali** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **295,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio agricolo precedentemente adibito a stalla/scuderia con fienile ed ampia area pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 498 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 3, consistenza 401 mq, rendita 621,30 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 25, piano: T - 1

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di edificio precedentemente adibito a stalla/scuderia con soprastante fienile in scarso stato di conservazione e manutenzione.

L'accesso è stato previsto tramite il mappale 2404 dalla strada consorziale della Vallicella.

L'area di sedime dell'immobile è pari a mq. 4640, indicata separatamente come accessorio A1.

La superficie lorda realizzata è pari a mq. 247 circa al piano terreno con altezza variabile da mt. 2,55 a mt. 5,95 e pari a mq. 195 circa al primo piano avente altezza media pari a mt. 2,00 circa.

La struttura è principalmente in muratura con pilastri e blocchi di calcestruzzo a vista, solette in laterocemento e copertura in ferro con soprastante manto in eternit.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti in cemento liscio, pareti e plafoni intonacati

al rustico, serramenti in ferro a vetri.

L'area pertinenziale è parzialmente recintata ed in stato di abbandono con la presenza di macerie varie e materiali accatastati alla rinfusa. Vi insistono ulteriori manufatti adibili a deposito, tettoie dismesse e gazebo, realizzati senza autorizzazioni e quindi da demolire.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla scuderia piano terreno	247,00	x	100 %	=	247,00
Fienile primo piano	195,00	x	25 %	=	48,75
<b>Totale:</b>	<b>442,00</b>				<b>295,75</b>

**ACCESSORI:**

**terreno artigianale**, composto da una parte ricadente in zona artigianale e una parte in zona di rispetto fluviale del torrente Arno; è area di sedime del fabbricato agricolo principale, sviluppa una superficie commerciale di **232,00** Mq.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	295,75	x	280,00	=	<b>82.810,00</b>
Valore superficie accessori:	232,00	x	280,00	=	<b>64.960,00</b>
					<b>147.770,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 147.770,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 147.770,00**

BENI IN LONATE POZZOLO STRADA CONSORZIALE DELLA VALLICELLA, LATERALE  
DI VIA VECCHIA PER CASTANO, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

**TERRENO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno artigianale** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di area parzialmente recintata e piantumata ricadente in zona D2 artigianale ma di rispetto fluviale del torrente Arno.

## Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2404 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1040, reddito agrario 5,37 € reddito dominicale 6,18 €

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 km	nella media	
ferrovia distante 3 km	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area parzialmente recintata e piantumata ricadente in zona D2 artigianale ma di rispetto fluviale del torrente Arno.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno artigianale	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
<b>Totale:</b>	<b>1.040,00</b>				<b>1.040,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.040,00 x 20,00 = **20.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

#### 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	ricovero animali	295,75	232,00	147.770,00	147.770,00
B	terreno artigianale	1.040,00	0,00	20.800,00	20.800,00
				<b>168.570,00 €</b>	<b>168.570,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 160.570,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 8.028,50**

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 152.541,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 152.541,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 6

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

**A** appartamento a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al primo piano in edificio artigianale con accesso da vano scala ed area comuni (e da qui alla via Vecchia per Castano).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: 1

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,00 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>€ 85.300,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 81.035,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 81.035,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati e/o loro famigliari.

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostratisi disponibili e collaborativi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le

informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

#### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO , stipulato il 03/10/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 161203/15808 di repertorio, registrato il 09/10/2008 a Gallarate ai nn. 6616 serie 1T, trascritto il 10/10/2008 a Milano 2 ai nn. 150360/95733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di impegnativa per l'assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal P.R.G. ed impegnativa di mantenimento ed asservimento ad uso pubblico dei parcheggi direttamente accessibili e aperti a spazio pubblico. Gli interventi ivi indicati relativi alla formazione dei parcheggi ad uso pubblico non risultano effettuati.

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO identificata al ex mapp. 1621 , stipulato il 29/09/1992 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 28144 di repertorio, trascritto il 13/10/1992 a Milano 2 ai nn. 76154/53124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vincolo edilizio per scrittura privata autenticata

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 109'300,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/04/2007 a firma di Dott. ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 159138/14419 di repertorio, registrata il 03/05/2007 a Gallarate ai nn. 2105 serie 1T, iscritta il 11/05/2007 a Milano 2 ai nn. 70865/18493, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1'050'000,00.

Importo capitale: 525'000.

Durata ipoteca: 9 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a Mapp. 1760 (tutti i sub.) e Mapp. 2875

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

*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
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che l'area pertinenziale comune è identificata con il subalterno 508 e il vano scala comune con il subalterno 506.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 10077/04 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento e variante alla C.E. 107/91 per la costruzione nuovo fabbricato destinato a centro benessere e formazione appartamento al piano primo, rilasciata il 01/02/2005

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del

12.06.2013, l'immobile ricade in zona D2 - Zona artigianale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie, altezza (mt. 2,70 in luogo di mt. 2,80 autorizzata). (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Elaborato planimetrico non aggiornato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rettifica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale per aggiornamento elaborato planimetrico: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA VECCHIA PER CASTANO 22, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al primo piano in edificio artigianale con accesso da vano scala ed area comuni (e da qui alla via Vecchia per Castano).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio; ha un'altezza interna di mt. 2,70 e superficie lorda complessiva di mq. 97 circa.

La struttura è in cemento armato con elementi prefabbricati pesanti e leggeri. Le parti comuni sono ancora mancanti di una parte delle finiture.

Le finiture dell'appartamento sono sommariamente le seguenti: pavimenti parte in monocottura e parte in parquet, rivestimenti in piastrelle di monocottura, pareti e plafoni intonacati alla civile, porte interne in legno, serramenti esterni in alluminio con doppi vetri e portoncino d'ingresso di sicurezza. Gli impianti sono standard del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con elementi riscaldanti in radiatori di alluminio.

L'area pertinenziale comune è parzialmente pavimentata e recintata con elementi in muratura e ferro verniciato.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi discreto.

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	97,00	x	100 %	=	97,00
<b>Totale:</b>	<b>97,00</b>				<b>97,00</b>

VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 900,00 = **87.300,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.300,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	97,00	0,00	87.300,00	87.300,00

	<b>87.300,00 €</b>	<b>87.300,00 €</b>
--	--------------------	--------------------

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A giudizio dello scrivente Perito Estimatore i beni non sono comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.300,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 4.265,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 81.035,00**

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: **€ 81.035,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 7

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

**A** **laboratorio artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **372,60** mq per la quota di:

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

Trattasi di laboratorio per attività artigianale con servizi igienici al piano terreno e soprastante copertura piana non praticabile al primo piano, oltre ad area pertinenziale comune con accesso dalla via Vecchia per Castano

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.208,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: T - 1

**B** **laboratorio artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di laboratorio con uffici e servizi igienici al piano terreno oltre ad area pertinenziale comune con accesso dalla via Vecchia per Castano

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.134,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: T

**C** **deposito artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **466,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di locali ad uso deposito con servizi igienici (ancora al rustico) ubicati al piano interrato con rampa carrabile coperta di ingresso dall'area pertinenziale comune e accesso dalla via Vecchia per Castano.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.728,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: S1

**D** **terreno artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.320,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di area urbana parzialmente recintata con accesso diretto dalla via Vecchia per Castano avente una superficie pari a mq. 1320 catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2875 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 1320 mq, indirizzo catastale: Via Vecchia per Castano n. 22, piano: T

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.317,10 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 497.375,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 472.506,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 472.506,25
Data della valutazione:	13/02/2020

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

Parte degli immobili sono locati a due distinti conduttori come segue:

- l'unità immobiliare di cui al mappale 1760 sub. 511 è locata alla società con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2017 con decorrenza 14/03/2017 e scadenza il 13/03/2023 registrato il 21/04/2017 a Gallarate (Va) ai nn. 2179 serie 3T per un importo dichiarato di €. 4.680/annui e quindi in data successiva al pignoramento immobiliare del 02/05/2016, non opponibile alla procedura. La parte riferisce altresì che tale contratto è stato recentemente disdetto.

L'unità immobiliare di cui al mappale 1760 sub. 509 è locato alla società con contratto di locazione stipulato in data 19/06/2017 e scadenza il 18/06/2023 registrato il 20/06/2017 a Gallarate (Va) ai nn. 3156 serie 3T per un importo dichiarato di €.15.600/annui per il primo anno e a decorrere dal secondo €. 12.000/annui e quindi in data successiva al pignoramento immobiliare del 02/05/2016, non opponibile alla procedura come indicato nell'ordine di liberazione del 03/07/2019.

L'ulteriore unità immobiliare di cui al mappale 1760 sub. 510 è arredata ad uso ufficio e veniva utilizzata dalla società ora non più operativa, e risultano nella disponibilità dei proprietari.

L'area urbana di cui al mappale 2875 è libera da persone e cose.

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostratisi disponibili e collaborativi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le

informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

#### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO , stipulato il 03/10/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 161203/15808 di repertorio, registrato il 09/10/2008 a Gallarate ai nn. 6616 serie 1T, trascritto il 10/10/2008 a Milano 2 ai nn. 150360/95733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di impegnativa per l'assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal P.R.G. ed impegnativa di mantenimento ed asservimento ad uso pubblico dei parcheggi direttamente accessibili e aperti a spazio pubblico.

Gli interventi ivi indicati relativi alla formazione dei parcheggi ad uso pubblico sul mappale 2875 non risultano ad oggi effettuati.

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO identificata al ex mapp. 1621 , stipulato il 29/09/1992 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 28144 di repertorio, trascritto il 13/10/1992 a Milano 2 ai nn. 76154/53124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vincolo edilizio per scrittura privata autenticata

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/04/2007 a firma di Dott. ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 159138/14419 di repertorio, registrata il 03/05/2007 a Gallarate ai nn. 2105 serie 1T, iscritta il 11/05/2007 a Milano 2 ai nn. 70865/18493, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1'050'000,00.

Importo capitale: 525'000.

Durata ipoteca: 9 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a Mapp. 1760 (tutti i sub.) e Mapp. 2875

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 109'300,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che, relativamente ai mappali 1760 subb. 509 -510 - 511, l'area pertinenziale comune è identificata con il subalterno 508.

Nota: nell'istanza di vendita contro \_\_\_\_\_ non è riportata l'unità immobiliare di cui al mappale 1956 foglio 2 avente una superficie di mq. 106 che invece era inserita correttamente fra gli immobili oggetto di pignoramento ed anche nell'istanza di vendita contro \_\_\_\_\_ . Trattandosi altresì di una area urbana riconducibile ad una porzione oggi adibita a sedime stradale (via Vecchia per Castano angolo via Baracca) avente valore pari a ZERO, non si provvede ad alcuna ulteriore sua indicazione in perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **107/91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione capannone ai sensi della L. 63/78, presentata il 21/10/1991, rilasciata il 22/01/1993.

In data 09/01/1997 la pratica risulta volturata alla società

CILA - Comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera N. **98/16** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione nuovi tavolati in cartongesso, realizzazione di tavolato in mattoni, cambio d'uso locale interno da ripostiglio a bagno disabili, realizzazione di pavimenti, realizzazione di intonaci, ecc., presentata il 04/11/2016

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona D2 - Zona artigianale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Gli immobili di cui al mapp. 1760 subb. 509 - 510 - 511 nell'atto di pignoramento erano individuati catastalmente con il sub. 507.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie ed elaborato planimetrico non aggiornato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €1.200,00

### 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 VECCHIA PER CASTANO 22, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **372,60** mq per la quota di:

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

Trattasi di laboratorio per attività artigianale con servizi igienici al piano terreno e soprastante copertura piana non praticabile al primo piano, oltre ad area pertinenziale comune con accesso dalla via Vecchia per Castano

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.208,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: T - 1

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio per attività artigianale con servizi igienici al piano terreno ha una superficie lorda pari a mq. 294 circa e un'altezza pari a mt. 4,00 circa, mentre la copertura piana non praticabile al primo piano

ha una superficie lorda pari a mq. 393 circa.

La struttura è principalmente in elementi prefabbricati pesanti e leggeri con tamponamenti perimetrali in pannelli di calcestruzzo.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di monocottura, pareti e plafoni intonacati, serramenti in ferro a vetri, ecc. Gli impianti sono datati e ridotti al minimo indispensabile con ventilconvettori non più funzionanti e stufa a pellet per il riscaldamento.

L'area pertinenziale comune è parzialmente pavimentata e recintata con elementi in muratura e ferro verniciato.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi scarso, in quanto fin dall'epoca di realizzazione pare essere stato oggetto di minimi interventi conservativi. Vi sono inoltre elementi del solaio a copertura piano terreno spaccati in più punti.

CLASSE ENERGETICA:



[513,22 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1209000001217 registrata in data 08/02/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	294,00	x	100 %	=	294,00
Copertura non praticabile	393,00	x	20 %	=	78,60
<b>Totale:</b>	<b>687,00</b>				<b>372,60</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 372,60 x 500,00 = **186.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 186.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 186.300,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA VECCHIA PER CASTANO 22, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di laboratorio con uffici e servizi igienici al piano terreno oltre ad area pertinenziale comune con accesso dalla via Vecchia per Castano

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.134,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: T

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	scarso	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da n. 2 uffici con laboratorio, ripostiglio e servizi igienici al piano terreno ed ha una superficie lorda complessiva pari a mq. 158 circa con un'altezza variabile da mt. 4,00 a mt. 3,05 circa.

La struttura è principalmente in elementi prefabbricati pesanti e leggeri con tamponamenti perimetrali in pannelli di calcestruzzo.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di monocottura, pareti e plafoni intonacati, serramenti in ferro a vetri, controsoffitto in lastre, ecc. Gli impianti sono datati e ridotti al minimo indispensabile con caldaia e ventilconvettori.

L'area pertinenziale comune è parzialmente pavimentata e recintata con elementi in muratura e ferro verniciato.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi scarso, in quanto fin dall'epoca di realizzazione pare essere stato oggetto di minimi interventi conservativi.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio, uffici e servizi	158,00	x	100 %	=	158,00
<b>Totale:</b>	<b>158,00</b>				<b>158,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,00 x 750,00 = **118.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 118.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 118.500,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA VECCHIA PER CASTANO 22, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

**deposito artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **466,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di locali ad uso deposito con servizi igienici (ancora al rustico) ubicati al piano interrato con rampa carrabile coperta di ingresso dall'area pertinenziale comune e accesso dalla via Vecchia per Castano.

## Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.728,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: S1

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali ad uso deposito con servizi igienici, mancanti delle finiture in quanto ancora al rustico, hanno una superficie lorda complessiva pari a mq. 452 circa ed un'altezza pari a mt. 3,00. La rampa carraia coperta ha una superficie pari a mq. 58 circa.

La struttura è principalmente in elementi prefabbricati pesanti e leggeri con tamponamenti perimetrali in pannelli di calcestruzzo.

Le finiture dei locali sono sommariamente le seguenti: pavimenti in cemento e parte in piastrelle di monocottura, pareti e plafoni rustici, serramenti in ferro a vetri e parte in alluminio, ecc. Gli impianti sono limitati al solo impianto elettrico.

L'area pertinenziale comune, a cui si accede tramite rampa carrabile coperta in cemento, è parzialmente pavimentata e recintata con elementi in muratura e ferro verniciato.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi scarso, in quanto fin dall'epoca di realizzazione pare essere stato oggetto di minimi interventi conservativi.

## CLASSE ENERGETICA:

[420.82 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1209000001617 registrata in data 20/02/2017

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Depositi e servizi igienici	452,00	x	100 %	=	452,00
Rampa carraia coperta	58,00	x	25 %	=	14,50

<b>Totale:</b>	<b>510,00</b>	<b>466,50</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 466,50 x 350,00 = **163.275,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 163.275,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 163.275,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA VECCHIA PER CASTANO 22, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

**TERRENO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **1.320,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di area urbana parzialmente recintata con accesso diretto dalla via Vecchia per Castano avente una superficie pari a mq. 1320 catastali.

## Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2875 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 1320 mq, indirizzo catastale: Via Vecchia per Castano n. 22, piano: T

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area urbana parzialmente recintata con accesso diretto dalla via Vecchia per Castano avente una superficie pari a mq. 1320 catastali.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area urbana	1.320,00	x	100 %	=	1.320,00
<b>Totale:</b>	<b>1.320,00</b>				<b>1.320,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.320,00 x 25,00 = **33.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	laboratorio artigianale	372,60	0,00	186.300,00	186.300,00
B	laboratorio artigianale	158,00	0,00	118.500,00	118.500,00
C	deposito artigianale	466,50	0,00	163.275,00	163.275,00
D	terreno artigianale	1.320,00	0,00	33.000,00	33.000,00
				<b>501.075,00 €</b>	<b>501.075,00 €</b>

##### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A giudizio dello scrivente Perito Estimatore i beni non sono comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 497.375,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 24.868,75**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 472.506,25**

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: **€ 472.506,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 8

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

**A** capannone artigianale a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **2.635,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 0 anni, di cui 0 restanti

(0) *IMPORTANTE*

*A causa di una mancanza del programma "Tribù Office", non è possibile specificare diversamente da come sopra l'esatta indicazione del titolo di proprietà, che deve invece intendersi come segue:*

*e sono proprietarie per la sola area (non piena proprietà) per la quota di 1/2 ciascuna in quanto la proprietà superficaria è detenuta dalla società*

Trattasi di magazzino posto ai piani rialzato e seminterrato con porticato coperto, area cortilizia ad uso esclusivo e ulteriore area pertinenziale comune con accesso principale dalla via Vecchia per Castano n. 22.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2604 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: S1 - T

**B** capannone artigianale a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

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

Trattasi di piccola porzione di porticato coperto ad uso magazzino al piano rialzato e relativa porzione sottostante al piano seminterrato **da intendersi a completamento del mappale 2604 sub. 2 (Corpo A)** ma con diversa intestazione oltre che ricadente su altro mappale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: S1-T

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.635,00 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:	€ 1.192.050,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.132.447,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.132.447,50
Data della valutazione:	13/02/2020

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

Proprietà superficaria dietro un pagamento annuo di €. 1000, fino alla data del 31/12/2023 (relativamente al solo corpo A). Erano utilizzati come magazzino tessuti della società , ora non più operativa e risultano nella disponibilità dei proprietari.

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostratisi disponibili e collaborativi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

#### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO identificata al ex mapp. 1621 , stipulato il 29/09/1992 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 28144 di repertorio, trascritto il 13/10/1992 a Milano 2 ai nn. 76154/53124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vincolo edilizio per scrittura privata autenticata

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO , stipulato il 03/10/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 161203/15808 di repertorio, registrato il 09/10/2008 a Gallarate ai nn. 6616 serie 1T, trascritto il 10/10/2008 a Milano 2 ai nn. 150360/95733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di impegnativa per l'assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal P.R.G. ed impegnativa di mantenimento ed asservimento ad uso pubblico dei parcheggi direttamente accessibili e aperti a spazio pubblico.

Gli interventi ivi indicati relativi alla formazione dei parcheggi ad uso pubblico non risultano effettuati.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Proroga di diritto di superficie, stipulata il 07/12/2005 a firma di Notaio Dott. Andrea Milano ai nn. 19727/5048 di repertorio, registrata il 22/12/2005 a Novara ai nn. 10230 serie 1T, trascritta il 03/01/2006 a Milano 2 ai nn. 851/381, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , derivante da Atto notarile di proroga di diritto di superficie.  
La formalità è riferita solamente a Mappale 2604

Costituzione di diritto di superficie, stipulata il 13/07/1994 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 50750 di repertorio, registrata il 21/07/1994 a Gallarate ai nn. 1141 serie 2V, trascritta il 21/07/1994 a Milano 2 ai nn. 65689/40390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile di costituzione del diritto di superficie.  
La formalità è riferita solamente a Mappale 2604

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2009 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 162528/16655 di repertorio, iscritta il 17/09/2009 a Milano 2 ai nn. 123420/24089, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 850'000,00.  
Importo capitale: 500'000,00.  
Durata ipoteca: 13 anni.  
La formalità è riferita solamente a Mapp. 2604 sub. 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.  
Importo ipoteca: 109'300,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/04/2007 a firma di Dott. ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 159138/14419 di repertorio, registrata il 03/05/2007 a Gallarate ai nn. 2105 serie 1T, iscritta il 11/05/2007 a Milano 2 ai nn. 70865/18493, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 1'050'000,00.  
Importo capitale: 525'000.  
Durata ipoteca: 9 anni e 1 mese.  
La formalità è riferita solamente a Mapp. 1760 (tutti i sub.) e Mapp. 2875

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

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.  
Il titolo è riferito solamente a INTERA PROPRIETA' del mappale 1760 sub. 504

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.  
Il titolo è riferito solamente a INTERA PROPRIETA' del mappale 1760 sub. 504

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.  
Il titolo è riferito solamente a PROPRIETA' PER LA SOLA AREA si cui insiste il mappale 2604 sub. 2. NB La PROPRIETA' SUPERFICIARIA è in capo alla società

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.  
Il titolo è riferito solamente a PROPRIETA' PER LA SOLA AREA si cui insiste il mappale 2604 sub. 2. NB La PROPRIETA' SUPERFICIARIA è in capo alla società

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Proroga dell'atto di costituzione di diritto di superficie, con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di Notaio Dott. Andrea Milano ai nn. 19727/5048 di repertorio, registrato il 22/12/2005 a Novara ai nn. 10230 serie 1T, trascritto il 03/01/2006 a Milano 2 ai nn. 851/381.  
Il titolo è riferito solamente a PROPRIETA' SUPERFICIARIA del mappale 2604 sub. 2 fino al 31/12/2023

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **107/91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione capannone ai sensi della L. 63/78, presentata il 21/10/1991, rilasciata il 22/01/1993.

In data 09/01/1997 la pratica risulta volturata alla società

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona D2 - Zona artigianale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili risultano in categoria F/3 "unità in corso di costruzione" per non ancora avvenuta presentazione della scheda catastale con attribuzione della relativa rendita

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €1.200,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA VECCHIA PER CASTANO 22, FRAZIONE S. ANTONINO

TICINO

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **2.635,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 0 anni, di cui 0 restanti

*(0) IMPORTANTE*

*A causa di una mancanza del programma "Tribù Office", non è possibile specificare diversamente da come sopra l'esatta indicazione del titolo di proprietà, che deve invece intendersi come segue:*

*e sono **proprietarie per la sola area** (non piena proprietà) per la quota di 1/2 ciascuna in quanto la proprietà superficaria è detenuta dalla società*

Trattasi di magazzino posto ai piani rialzato e seminterrato con porticato coperto, area cortilizia ad uso esclusivo e ulteriore area pertinenziale comune con accesso principale dalla via Vecchia per Castano n. 22.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2604 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: S1 - T

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di magazzino posto ai piani rialzato e seminterrato con porticato coperto per operazioni di carico/scarico e vano centrale termica, area cortilizia ad uso esclusivo e ulteriore area pertinenziale comune con accesso principale dalla via Vecchia per Castano n. 22.

La superficie lorda complessiva è pari a mq. 1269 circa relativamente al piano rialzato avente altezza pari a mt. 4,05, mq. 1567 circa con altezza pari a mt. 3,60 per il piano seminterrato e mq. 323 circa per il porticato coperto, porzioni accessibili tramite rampe carraie e scalette esterne. L'area pertinenziale ad uso esclusivo è pari a mq. 1674 circa.

La struttura è composta da elementi prefabbricati pesanti con tamponature in pannelli di calcestruzzo e copertura in tegoli prefabbricati rivestiti in lamiera.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimentazione interna del tipo industriale in calcestruzzo con finitura al quarzo, serramenti in alluminio con pannelli di policarbonato alle finestre, portoni coibentati, rampe in cls, scalette esterne in cemento, ecc.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre l'impianto idrico antincendio esterno è dotato di manichette con attacchi UNI 45.

L'area pertinenziale è incolta e solo parzialmente pavimentata in cemento.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi scarso con evidenti infiltrazioni al piano seminterrato.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino piano rialzato	1.269,00	x	100 %	=	1.269,00
Magazzino e centrale termica piano seminterrato	1.567,00	x	60 %	=	940,20
Porticato coperto per operazioni di carico/scarico	323,00	x	80 %	=	258,40
Area cortilizia ad uso esclusivo	1.674,00	x	10 %	=	167,40
<b>Totale:</b>	<b>4.833,00</b>				<b>2.635,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.635,00 x 450,00 = **1.185.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.185.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.185.750,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA VECCHIA PER CASTANO 22, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**capannone artigianale** a LONATE POZZOLO via Vecchia per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

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

Trattasi di piccola porzione di porticato coperto ad uso magazzino al piano rialzato e relativa porzione sottostante al piano seminterrato **da intendersi a completamento del mappale 2604 sub. 2 (Corpo A)** ma con diversa intestazione oltre che ricadente su altro mappale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: S1-T

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	mediocre	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piccola porzione di porticato coperto ad uso magazzino al piano rialzato e relativa porzione sottostante al piano seminterrato **da intendersi a completamento del mappale 2604 sub. 2 (Corpo A)** ma con diversa intestazione oltre che ricadente su altro mappale, avente le medesime caratteristiche costruttive e stesse finiture.

### VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	capannone artigianale	2.635,00	0,00	1.185.750,00	1.185.750,00
B	capannone artigianale	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>1.195.750,00 €</b>	<b>1.195.750,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A giudizio dello scrivente Perito Estimatore i beni non sono comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.192.050,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 59.602,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.132.447,50**

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: **€ 1.132.447,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

**LOTTO 9****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a LONATE POZZOLO via Vecchia Per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **120,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 0 anni, di cui 0 restanti

(0) *IMPORTANTE*

*A causa di una mancanza del programma "Tribù Office", non è possibile specificare diversamente da come sopra l'esatta indicazione del titolo di proprietà, che deve invece intendersi come segue:*

*e sono proprietarie per la sola area (non piena proprietà) per la quota di 1/2 ciascuna in quanto la proprietà superficaria è detenuta dalla società*

Trattasi di appartamento in corso di costruzione (al rustico) posto al piano primo con accesso da vano scala ed area comuni (e da qui alla via Vecchia per Castano).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2604 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: 1

**B** appartamento a LONATE POZZOLO via Vecchia Per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

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

Trattasi di piccola porzione di appartamento al rustico e relativo porticato coperto **da intendersi a completamento della u.i. di cui al mappale 2604 sub. 3 (Corpo A)** ma con diversa intestazione oltre che ricadente su altro mappale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Vecchia Per Castano n. 22, piano: 1

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,75 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>€ 68.612,50</b>

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 65.181,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 65.181,88</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

Proprietà superficciaria - dietro un pagamento annuo di € 1000, fino alla data del 31/12/2023 (relativamente al solo corpo A).  
I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostratisi disponibili e collaborativi.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

#### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO , stipulato il 03/10/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 161203/15808 di repertorio, registrato il 09/10/2008 a Gallarate ai nn. 6616 serie 1T, trascritto il 10/10/2008 a Milano 2 ai nn. 150360/95733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di impegnativa per l'assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal P.R.G. ed impegnativa di mantenimento ed asservimento ad uso pubblico dei parcheggi direttamente accessibili e aperti a spazio pubblico.

Gli interventi ivi indicati relativi alla formazione dei parcheggi ad uso pubblico non risultano effettuati.

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO identificata al ex mapp. 1621 , stipulato il 29/09/1992 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 28144 di repertorio, trascritto il 13/10/1992 a Milano 2 ai nn. 76154/53124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vincolo edilizio per scrittura privata autenticata

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 109'300,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/04/2007 a firma di Dott. ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 159138/14419 di repertorio, registrata il 03/05/2007 a Gallarate ai nn. 2105 serie 1T, iscritta il 11/05/2007 a Milano 2 ai nn. 70865/18493, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1'050'000,00.

Importo capitale: 525'000.

Durata ipoteca: 9 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a Mapp. 1760 (tutti i sub.) e Mapp. 2875

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.

Il titolo è riferito solamente a INTERA PROPRIETA' del mappale 1760 sub. 503

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.

Il titolo è riferito solamente a INTERA PROPRIETA' del mappale 1760 sub. 503

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.

Il titolo è riferito solamente a PROPRIETA' PER LA SOLA AREA sui cui insiste il mappale 2604 sub.

3.

NB La PROPRIETA' SUPERFICIARIA è in capo alla società

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.

Il titolo è riferito solamente a PROPRIETA' PER LA SOLA AREA su cui insiste il mappale 2604 sub. 3.

NB La PROPRIETA' SUPERFICIARIA è in capo alla società

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Proroga dell'atto di costituzione di diritto di superficie, con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di Notaio Dott. Andrea Milano ai nn. 19727/5048 di repertorio, registrato il 22/12/2005 a Novara ai nn. 10230 serie 1T, trascritto il 03/01/2006 a Milano 2 ai nn. 851/381.

Il titolo è riferito solamente a PROPRIETA' SUPERFICIARIA del mappale 2604 sub. 2 fino al 31/12/2023

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **107/91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione capannone ai sensi della L. 63/78, presentata il 21/10/1991, rilasciata il 22/01/1993.

In data 09/01/1997 la pratica risulta volturata alla società

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona D2 - Zona artigianale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel



quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €1.800,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA VECCHIA PER CASTANO 22, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LONATE POZZOLO via Vecchia Per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **120,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 0 anni, di cui 0 restanti

*(0) IMPORTANTE*

*A causa di una mancanza del programma "Tribù Office", non è possibile specificare diversamente da come sopra l'esatta indicazione del titolo di proprietà, che deve invece intendersi come segue:*

*e sono **proprietarie per la sola area** (non piena proprietà) per la quota di 1/2 ciascuna in quanto la proprietà superficaria è detenuta dalla società*

Trattasi di appartamento in corso di costruzione (al rustico) posto al piano primo con accesso da vano scala ed area comuni (e da qui alla via Vecchia per Castano).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2604 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/3,

consistenza 0, indirizzo catastale: via Vecchia per Castano n. 22, piano: 1

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media superiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camere, bagno e disimpegno; ha un'altezza interna attuale, ancora da definire, di mt. 2,85 e una superficie lorda complessiva pari a mq. 106 circa. Vi sono inoltre un balcone e un porticato coperti aventi una superficie pari a mq. 59 circa.

La struttura è in cemento armato con elementi prefabbricati pesanti e leggeri. Le parti comuni sono ancora mancanti di una parte delle finiture.

L'appartamento si presenta parzialmente da completare in quanto sono tutt'ora mancanti i frutti dell'impianto elettrico, le porte interne, il rivestimento e i sanitari del bagno, i radiatori, ecc.

Le finiture presenti sono le seguenti: pavimenti in monocottura, pareti e plafoni intonacati alla civile, serramenti esterni in pvc con avvolgibili in pvc e doppi vetri e portoncino d'ingresso di sicurezza.

L'area pertinenziale comune è parzialmente pavimentata e recintata con elementi in muratura e ferro verniciato.

## 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	106,00	x	100 %	=	106,00
Porticato e balcone	59,00	x	25 %	=	14,75

<b>Totale:</b>	<b>165,00</b>	<b>120,75</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,75 x 550,00 = **66.412,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.412,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.412,50**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA VECCHIA PER CASTANO 22, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a LONATE POZZOLO via Vecchia Per Castano 22, frazione S. Antonino Ticino per la quota di:

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

Trattasi di piccola porzione di appartamento al rustico e relativo porticato coperto **da intendersi a completamento della u.i. di cui al mappale 2604 sub. 3 (Corpo A)** ma con diversa intestazione oltre che ricadente su altro mappale.

## Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1760 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Vecchia Per Castano n. 22, piano: 1

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piccola porzione di appartamento al rustico e relativo porticato coperto **da intendersi a completamento della u.i. di cui al mappale 2604 sub. 3 (Corpo A)** ma con diversa intestazione oltre che ricadente su altro mappale, avente le medesime caratteristiche costruttive e stesse finiture.

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	120,75	0,00	66.412,50	66.412,50
B	appartamento	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				<b>70.412,50 €</b>	<b>70.412,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A giudizio dello scrivente Perito Estimatore i beni non sono comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.612,50**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 3.430,63**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.181,88**

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: **€ 65.181,88**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

**LOTTO 10****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Centro benessere** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano 62, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **572,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 0 anni, di cui 0 restanti

(0) **IMPORTANTE**

*A causa di una mancanza del programma "Tribù Office", non è possibile specificare diversamente da come sopra l'esatta indicazione del titolo di proprietà, che deve invece intendersi come segue:*

*e sono proprietarie per la sola area (non piena proprietà) per la quota di 1/2 ciascuna in quanto la proprietà superficaria è detenuta dalla società*

Trattasi di edificio adibito a centro benessere denominato "\*\*\*\*" posto al piano terreno oltre ad area pertinenziale comune con accesso dalla Strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano al n. 62.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2604 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/8, consistenza 0, rendita 6.760,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia Per Castano n. 22, piano: T-1-2

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>572,38 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>€ 1.592.664,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.513.030,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.513.030,80</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

Proprietà superficciaria , dietro un pagamento annuo di €. 1000, fino alla data del 31/12/2023.

Risulta attualmente in uso alla società

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza degli esecutati, dimostratisi disponibili e collaborativi.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

##### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO identificata al ex mapp. 1621 , stipulato il 29/09/1992 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 28144 di repertorio, trascritto il 13/10/1992 a Milano 2 ai nn. 76154/53124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vincolo edilizio per scrittura privata autenticata

atto di asservimento dell'area sita nel comune LONATE POZZOLO , stipulato il 03/10/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 161203/15808 di repertorio, registrato il 09/10/2008 a Gallarate ai nn. 6616 serie 1T, trascritto il 10/10/2008 a Milano 2 ai nn. 150360/95733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di impegnativa per l'assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal P.R.G. ed impegnativa di mantenimento ed asservimento ad uso pubblico dei parcheggi direttamente accessibili e aperti a spazio pubblico.

Gli interventi ivi indicati relativi alla formazione dei parcheggi ad uso pubblico non risultano effettuati.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di diritto di superficie, stipulata il 13/07/1994 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 50750 di repertorio, registrata il 21/07/1994 a Gallarate ai nn. 1141 serie 2V, trascritta il 21/07/1994 a Milano 2 ai nn. 65689/40390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile di costituzione del diritto di superficie

Proroga di diritto di superficie, stipulata il 07/12/2005 a firma di Notaio Dott. Andrea Milano ai nn. 19727/5048 di repertorio, registrata il 22/12/2005 a Novara ai nn. 10230 serie 1T, trascritta il 03/01/2006 a Milano 2 ai nn. 851/381, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile di proroga di diritto di superficie

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/04/2007 a firma di Dott. ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 159138/14419 di repertorio, registrata il 03/05/2007 a Gallarate ai nn. 2105 serie 1T, iscritta il 11/05/2007 a Milano 2 ai nn. 70865/18493, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1'050'000,00.

Importo capitale: 525'000.

Durata ipoteca: 9 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a Mapp. 1760 (tutti i sub.) e Mapp. 2875

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2544 di repertorio, iscritta il 07/07/2015 a Milano 2 ai nn. 65804/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 109'300,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4429 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 a Milano 2 ai nn. 67251/42733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Proroga dell'atto di costituzione di diritto di superficie, con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di Notaio Dott. Andrea Milano ai nn. 19727/5048 di repertorio, registrato il 22/12/2005 a Novara ai nn. 10230 serie 1T, trascritto il 03/01/2006 a Milano 2 ai nn. 851/381.

Il titolo è riferito solamente a PROPRIETA' SUPERFICIARIA del mappale 2064 sub. 2 fino al 31/12/2023

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il 08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.

NB La PROPRIETA' SUPERFICIARIA è in capo alla società

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Notaio Dott. Domenico Milani ai nn. 6757/2399 di repertorio, registrato il



08/02/1978 a Saronno ai nn. 378 vol. 4, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8904/7914.  
NB La PROPRIETA' SUPERFICIARIA è in capo alla società .

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. 10077/04** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento e variante alla C.E. 107/91 per la costruzione nuovo fabbricato destinato a centro benessere e formazione appartamento al piano primo, rilasciata il 01/02/2005

DIA Denuncia di Inizio Attività **N. 311/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Spostamento di tavolati interni e formazione di nuovo piano ammezzato e soppalco. Formazione di vano tecnico su copertura, di vano tecnico interrato , di vasca idromassaggio in opera e modifiche forometria facciata, presentata il 13/10/2006, rilasciata il 13/10/2006

DIA Denuncia di Inizio Attività **N. 137/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Spostamento di alcuni tavolati (.....) variazione di altezza di alcuni controsoffitti (...), sistemazione a verde e non realizzazione di un muro di quinta sulla facciata di ingrezzo, presentata il 02/05/2008, rilasciata il 02/05/2008, agibilità del 28/08/2008 con il n. 60/08 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona D2 - Zona artigianale / area di rispetto cimiteriale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della

normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sull'area pertinenziale è presente un locale posto fra l'immobile principale e il confine di proprietà avente dimensioni pari a mt. 8,15 x 4,10 circa con struttura in ferro e pannelli coibentati; è adibito a lavanderia ma non risulta autorizzato nè sanabile: dovrà quindi essere demolito. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione locale lavanderia esterno: €7.500,00

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie, errata indicazione di alcune altezze (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie, errata indicazione di alcune altezze interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LONATE POZZOLO STRADA CONSORZIALE DELLA VALLICELLA, LATERALE  
DI VIA VECCHIA PER CASTANO 62, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

## CENTRO BENESSERE

DI CUI AL PUNTO A

**Centro benessere** a LONATE POZZOLO strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano 62, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **572,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 0 anni, di cui 0 restanti

**(0) IMPORTANTE**

A causa di una mancanza del programma "Tribù Office", non è possibile specificare diversamente da come sopra l'esatta indicazione del titolo di proprietà, che deve invece intendersi come segue:

e sono **proprietarie per la sola area** (non piena proprietà) per la quota di 1/2 ciascuna in quanto la proprietà superficaria è detenuta dalla società

Trattasi di edificio adibito a centro benessere denominato \_\_\_\_\_ posto al piano terreno oltre ad area pertinenziale comune con accesso dalla Strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano al n. 62.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2604 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/8, consistenza 0, rendita 6.760,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia Per Castano n. 22, piano: T-1-2

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 12 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di edificio adibito a centro benessere denominato "\*\*\*\*" posto ai piani terreno e primo oltre a locale tecnico sulla copertura, area pertinenziale ad uso esclusivo e ulteriore area comune, con accesso dalla Strada Consorziale della Vallicella, laterale di via Vecchia per Castano al n. 62.

La superficie lorda complessiva è pari a mq. 536 circa con altezze variabili da mt. 2,20 a mt. 4,80 ed i locali sono definiti nel modo seguente: ingresso, spogliatoi con servizi igienici, palestra, piccola piscina interna, salette per trattamenti, zona relax, bagno turco, sauna, docce, locale impianti, studio per visite mediche, ecc.

La struttura è composta da elementi prefabbricati con tamponature in pannelli di calcestruzzo, copertura in tegoli prefabbricati, pareti interne in gasbeton, ecc.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimentazione interna parte in monocottura e parte in parquet, serramenti in pvc con vetri termocamera, portine interne parte in legno scorrevoli e parte a vetri, controsoffittatura in elementi smontabili, ecc.

Vi sono impianti completi perfettamente funzionanti.

L'area pertinenziale è pari a mq. 2879 circa ed è parzialmente pavimentata in masselli autobloccanti di cemento e in parte a prato con piantumazioni varie.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi ottimo.

Sull'area pertinenziale è presente un locale posto fra l'immobile principale e il confine di proprietà avente dimensioni pari a mt. 8,15 x 4,10 circa con struttura in ferro e pannelli coibentati; è adibito a lavanderia ma non risulta autorizzato nè sanabile: dovrà quindi essere demolito.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Centro benessere	483,00	x	100 %	=	483,00
Soppalco	53,00	x	60 %	=	31,80
Area esterna esclusiva	2.879,00	x	2 %	=	57,58
<b>Totale:</b>	<b>3.415,00</b>				<b>572,38</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 572,38 x 2.800,00 = **1.602.664,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.602.664,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.602.664,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

#### 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	Centro benessere	572,38	0,00	1.602.664,00	1.602.664,00
				<b>1.602.664,00 €</b>	<b>1.602.664,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A giudizio dello scrivente Perito Estimatore i beni non sono comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.592.664,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 79.633,20**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.513.030,80**

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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.513.030,80</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

**LOTTO 11****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **casa signorile** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 25, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **406,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di casa d'abitazione signorile disposta su due piani fuori terra ed uno interrato, con accessi, sia pedonale che carraio, dalla via F. Baracca n. 25

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2431 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: Via F. Baracca n. 25, piano: T - 1 - S1

**B** **cabina elettrica** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 25, frazione S. Antonino Ticino per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una cabina per la trasformazione dell'energia elettrica posta all'interno dell'area pertinenziale dell'abitazione di cui al corpo A.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2431 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria E/7, consistenza 0, rendita 40,00 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Baracca n. 25, piano: T  
Nota: la categoria catastale attribuita E/7 (Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti) non pare corretta; occorrerà inoltrare una istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate per attribuzione della corretta categoria

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>406,15 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>€ 469.222,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 445.761,38</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 445.761,38</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Gli immobili sono utilizzati dall'esecutata e dai suoi famigliari.

I sopralluoghi si sono svolti alla presenza, oltre che del custode nominato, dell'esecutata dimostratasi disponibile e collaborativa.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

##### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/08/2005 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 154127/12583 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Milano 2 ai nn. 125036/33271, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1'060'000,00.

Importo capitale: 530'000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

*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:**

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 17/04/2002), con atto stipulato il 17/04/2002 a firma di Notaio Dott.ssa Ferrario Nicoletta ai nn. 131415/9552 di repertorio, registrato il 29/04/2002 a Gallarate ai nn. 1291 serie 4, trascritto il 26/04/2002 a Milano 2 ai nn. 52001/30894

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 17/04/2002)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. **15/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruire casa unifamiliare di civile abitazione, rilasciata il 25/05/1970, agibilità del 05/06/1973

Nulla Osta N. **136/61**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruire una cabina elettrica, rilasciata il 05/01/1962

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona D1 - Zone produttive esistenti. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 2430 sub. 1 - 2

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona ambito fluviale del torrente Arno. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 2367 e mapp. 2385

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che

gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie interne ed esterne generalizzate, formazione nuovi volumi eccedenti quanto autorizzato, cambio di destinazione d'uso parziale al piano terreno (da locali accessori a locali ad uso abitazione), tettoie esterne in precario, ecc. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione delle opere abusive rilevate mediante pratica di sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica è possibile solo parzialmente: alcune opere (ad es. tettoie esterne) dovranno necessariamente essere rimosse; così come non è assentibile l'uso abitativo dei locali posti al piano terreno che dovranno essere obbligatoriamente riconvertiti ad un uso accessorio alla residenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria - IMPORTANTE: vedasi note a tergo: €15.000,00

IMPORTANTE: come affermato dai tecnici comunali interpellati, la quantificazione esatta dell'importo relativo agli oneri urbanizzativi e alle sanzioni di una pratica di sanatoria di questo tipo, che comprende anche una valutazione soggettiva relativamente al rilascio del necessario Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, è possibile SOLO dopo l'istruttoria completa che gli stessi enti interessati svolgeranno previa presentazione della pratica. Per questi tipi di sanatoria è infatti anche prevista la quantificazione della sanzione a cura dell'Agenzia del Territorio, che abbisogna dell'istanza per potersi esprimere. L'importo indicato quindi deve intendersi un'indicazione di massima.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie interne ed esterne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €850,00

NB L'intera consistenza dell'area cortilizia è oggi costituita dai mappali di CT nn. 2431 e 2873 aventi una superficie catastale complessiva di mq. 1518 .

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 25, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

**casa signorile** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 25, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **406,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di casa d'abitazione signorile disposta su due piani fuori terra ed uno interrato, con accessi, sia pedonale che carraio, dalla via F. Baracca n. 25

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2431 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: Via F. Baracca n. 25, piano: T - 1 - S1

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La casa d'abitazione in oggetto insiste su area pertinenziale parzialmente recintata e in parte pavimentata, con accessi dalla via pubblica tramite cancello motorizzato e cancelletto pedonale. La struttura è mista in cemento armato e laterizio con gronde in cemento, tetto di copertura in legno con soprastante manto in tegole di cemento, solai in laterocemento, ecc.. E' collegata a tutte le urbanizzazioni principali (allacciamento idrico, gas, fognario, elettrico, ecc.) ed è così suddivisa: piano primo con ingresso, ampio soggiorno, cucina pranzo, bagno, n. 2 wc, disimpegno e n.3 camere; piano terra con alcuni locali adibiti ad abitazione (ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, camera, disimpegno e bagno) oltre che da vari locali accessori (ripostiglio/sgombero, lavanderia, ufficio, wc, ingresso, ecc.). Al piano interrato è presente una cantina.

Sull'area pertinenziale insistono due tettoie del tipo precario, non assentite, che dovranno essere rimosse; è altresì presente una pompa di carburante con sottostante cisterna completamente interrata da tempo inutilizzate.

Il primo piano ha una superficie lorda pari a mq. 230 circa ed altezza pari a mt. 3,00; è presente un balcone ed un ampio terrazzo per con una superficie complessiva pari a mq. 47.

Il piano terreno ha una superficie lorda pari mq. 264 ed altezza interna pari a mt. 2,65; il piano interrato ha una superficie lorda pari a mq.30 ed altezza interna pari a mt. 2,50.

Le finiture sono sommariamente le seguenti:

piano primo: pavimenti parte in piastrelle e parte in parquet, rivestimento bagni in piastrelle di monocottura, pareti e plafoni tinteggiati, porte interne in legno, serramenti esterni in pvc con vetri termocamera e gelosie in pvc, soglie e davanzali in marmo, rivestimenti in legno di pregio, ecc.

piano terreno: pavimenti parte in piastrelle e parte in parquet, pareti e plafoni tinteggiati, porte interne in legno, serramenti esterni in pvc, rivestimenti in legno di pregio, ecc.

piano interrato: pavimento in cemento, serramenti in ferro, intonaco rustico per pareti e soffitto.

Impianto di riscaldamento con termocamino a legna e caldaia a gas metano con radiatori parte in ghisa e parte in alluminio, impianto elettrico sottotraccia, impianto idricosanitario tradizionale.

Esternamente il terrazzo e i balconi hanno con piastrelle antigelive, parapetti in ferro, serramenti in pvc. Le facciate esterne sono in ferdian plastico ammalorato con parziale rivestimento in beola.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo è discreto, tranne che per gli esterni e la cantina che può definirsi scarso.

Relativamente all'impianto fotovoltaico presente sulla copertura del Lotto 2i, i proprietari hanno fatto pervenire allo scrivente la seguente comunicazione: "*i pannelli fotovoltaici installati su capannone inserito nel Lotto 2 sono ad uso dell'immobile Lotto 11 e sono di proprietà della Sig.ra Fraccaro Bianca*". Il sottoscritto Perito Estimatore non dispone di alcun elemento per poter valutare la veridicità di quanto affermato.

CLASSE ENERGETICA:



[247.89 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1209000003917 registrata in data 06/04/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano Primo	230,00	x	100 %	=	230,00
Piano terreno	264,00	x	60 %	=	158,40
Piano interrato	30,00	x	20 %	=	6,00
Balconi e terrazzo	47,00	x	25 %	=	11,75
<b>Totale:</b>	<b>571,00</b>				<b>406,15</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 406,15 x 1.150,00 = **467.072,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 467.072,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 467.072,50**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 25, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

**CABINA ELETTRICA**

DI CUI AL PUNTO B

**cabina elettrica** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 25, frazione S. Antonino Ticino per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una cabina per la trasformazione dell'energia elettrica posta all'interno dell'area pertinenziale dell'abitazione di cui al corpo A.

## Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2431 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria E/7, consistenza 0, rendita 40,00 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Baracca n. 25, piano: T  
Nota: la categoria catastale attribuita E/7 (Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti) non pare corretta; occorrerà inoltrare una istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate per attribuzione della corretta categoria

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cabina elettrica è tipo a torre, ha superficie lorda pari a mq. 11 ed è posta all'interno dell'area pertinenziale dell'abitazione di cui al corpo A.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>18.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 18.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 18.000,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	casa signorile	406,15	0,00	467.072,50	467.072,50
B	cabina elettrica	0,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				<b>485.072,50 €</b>	<b>485.072,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.850,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 469.222,50**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 23.461,13**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 445.761,38**

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: **€ 445.761,38**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 12

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

**A** **negozio** a LONATE POZZOLO Via Carlo Poma 30, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di negozio al piano terreno con cantina al piano interrato dell'immobile condominiale denominato "Condominio San Carlo" sito in via Carlo Poma n. 30.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 183 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/1, classe 5, consistenza 109 mq, rendita 1.553,71 Euro, indirizzo catastale: Via Poma n. 30, piano: T-S1

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,70 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>€ 94.525,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.798,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.798,75</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza, oltre che del custode nominato, del legale rappresentante della società esecutata dimostratasi disponibile e collaborativa.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.



**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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

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:	<b>€ 497,71</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 463,32</b>
Millesimi condominiali:	<b>109,07</b>

Ulteriori avvertenze:

Vedasi bilancio consuntivo individuale - esercizio ordinario 2018 e bilancio preventivo individuale - esercizio ordinario 2019 in allegato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta, con atto stipulato il 03/11/1980 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 3090/446 di repertorio, registrato il 21/11/1980 a Gallarate ai nn. 3461 serie I, trascritto il 20/11/1980 a Milano 2 ai nn. 63678/50960

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pdc in sanatoria N. **97/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere eseguite in difformità, presentata il 01/06/2016, rilasciata **non ancora rilasciata**.  
Trattasi di pratica in sanatoria MAI RILASCIATA

Nulla Osta N. **01/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 10/01/1968, agibilità del 25/06/1969

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto residenziale esistente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità varie di modesta entità (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Conclusione iter sanatoria in corso e pagamento sanzione  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA CARLO POMA 30, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a LONATE POZZOLO Via Carlo Poma 30, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di negozio al piano terreno con cantina al piano interrato dell'immobile condominiale denominato "Condominio San Carlo" sito in via Carlo Poma n. 30.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 183 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/1, classe 5, consistenza 109 mq, rendita 1.553,71 Euro, indirizzo catastale: Via Poma n. 30, piano: T-S1

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio prospiciente via Carlo Poma, con wc e disimpegno al piano terreno avente

superficie lorda complessiva di mq. 120 circa ed altezza interna pari a mt. 4,00; la cantina al piano interrato, collegata internamente al negozio tramite scala a chiocciola metallica, ha superficie lorda complessiva di mq. 29 circa ed altezza interna pari a mt. 2,20.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti parte in scaglie di marmo e parte in piastrelle, vetrine e serramenti metallici, porte interne in legno, pareti e plafoni intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico-sanitario tradizionale. La parte comunica che l'impianto di riscaldamento è stato scollegato da quello condominiale centralizzato.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	120,00	x	100 %	=	120,00
Cantina	29,00	x	30 %	=	8,70
<b>Totale:</b>	<b>149,00</b>				<b>128,70</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,70 x 750,00 = **96.525,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.525,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.525,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di

conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	negozio	128,70	0,00	96.525,00	96.525,00
				<b>96.525,00 €</b>	<b>96.525,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.525,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 4.726,25**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.798,75**

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: **€ 89.798,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 13

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

**A** appartamento a LONATE POZZOLO Via Francesco Baracca 27, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **64,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano primo oltre a cantina e lavanderia al piano seminterrato con accesso da via F. Baracca n. 27 tramite cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1260 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 27, piano: 1-S1

**B** Sedime stradale già parte di via F. Baracca a LONATE POZZOLO Via Francesco Baracca 27, frazione S. Antonino Ticino per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di sedime stradale già parte di via F. Baracca avente una superficie catastale pari a mq. 99, senza alcun valore.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2031 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: via F. Baracca

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>64,95 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>€ 42.814,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.673,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.673,30</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2018, con scadenza il 31/03/2022, registrato il 07/05/2018 a Gallarate ai nn. 002409-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2'400,00 €annui.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza, oltre che del custode nominato, del legale rappresentante della società esecutata e dell'inquilino, dimostratisi entrambi disponibili e collaborativi.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/04/2007 a firma di Dott. ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 159138/14419 di repertorio, registrata il 03/05/2007 a Gallarate ai nn. 2105 serie 1T, iscritta il 11/05/2007 a Milano 2 ai nn. 70865/18493, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1'050'000,00.

Importo capitale: 525'000.

Durata ipoteca: 9 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a mapp. 1260 sub. 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

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**

Ulteriori avvertenze:

L'u.i. in oggetto ha diritto alla propria quota sulle parti comuni (vano scala, cortile e cantina piano seminterrato)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 16/12/1985 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 18231 di repertorio, registrato il 30/12/1985 a Gallarate ai nn. 4217 serie 2, trascritto il 13/01/1986 a Milano 2 ai nn. 4603/3724

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta **N. 36/61**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruire casa di abitazione e recinzione, rilasciata il 19/05/1961, agibilità del 05/12/1964

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria **N. c.b. 6081/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Spostamento tavolati interni, presentata il 16/05/1989, rilasciata il 03/11/1989, agibilità del 30/04/1992

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona B2 - Residenziale di completamento

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel



quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne ed esterne (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria oltre che Accertamento Compatibilità Paesaggistica; rimozione serramenti a chiusura balcone primo piano, modifica scala interna non a norma, formazione anti-wc, ecc.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €1.500,00
- Demolizioni e/o rimozioni o modifica parti abusive non sanabili, rimessa in pristino parziale, ecc.: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €450,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 27, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LONATE POZZOLO Via Francesco Baracca 27, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **64,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano primo oltre a cantina e lavanderia al piano seminterrato con accesso da via F. Baracca n. 27 tramite cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1260 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca n. 27, piano: 1-S1

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, camera e bagno oltre a n. 2 balconi al primo piano con cantina e lavanderia al piano seminterrato; ha un'altezza interna pari a mt. 3,00 e superficie lorda complessiva di mq. 53 circa. Cantina e lavanderia hanno altezza interna pari a mt. 2,50 e superficie lorda complessiva di mq. 29 circa. I balconi hanno una superficie lorda complessiva di mq. 13 circa. L'accesso avviene da vano scala comune.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti parte in piastrelle di monocottura e parte in parquet, rivestimenti bagno in piastrelle di monocottura, pareti e plafoni intonacati alla civile, porte interne in legno a vetri, serramenti esterni in legno colore bianco con vetri termocamera e avvolgibili in pvc. Impianti standard del tipo sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano dotato di radiatori in alluminio. Balconi con pavimento in piastrelle di grès, in parte con parapetti in ferro ed in parte con serramenti di chiusura. Cantina e lavanderia al piano seminterrato con pavimenti e rivestimenti in monocottura, intonaci molto ammalorati.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi appena sufficiente nell'appartamento e molto scarso nei locali accessori al piano seminterrato.

## 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	53,00	x	100 %	=	53,00
Cantina	29,00	x	30 %	=	8,70
Balconi	13,00	x	25 %	=	3,25

<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>	<b>64,95</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,95 x 900,00 = **58.455,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.455,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.455,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 27, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

## SEDIME STRADALE GIÀ PARTE DI VIA F. BARACCA

DI CUI AL PUNTO B

**Sedime stradale già parte di via F. Baracca** a LONATE POZZOLO Via Francesco Baracca 27, frazione S. Antonino Ticino per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di sedime stradale già parte di via F. Baracca avente una superficie catastale pari a mq. 99, senza alcun valore.

## Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2031 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: via F. Baracca

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sedime stradale già parte di via F. Baracca avente superficie catastale pari a mq. 99, senza alcun

valore.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

### 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	64,95	0,00	58.455,00	58.455,00
B	Sedime stradale già parte di via F. Baracca	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>58.455,00 €</b>	<b>58.455,00 €</b>

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 11.691,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 3.950,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.814,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 2.140,70</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.673,30</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.673,30</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 14

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

**A** appartamento a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 27, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano primo con accesso da via F. Baracca n. 27 tramite cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1260 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca, piano: 1 - S1

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>64,00 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>€ 46.190,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 43.880,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 43.880,50</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 25/06/2012, con scadenza il 24/06/2020, registrato il 21/07/2012 a Gallarate ai nn. 499 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4'800 €annui.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza, oltre che del custode nominato, del legale rappresentante della società esecutata e dell'inquilina, dimostratisi entrambi disponibili e collaborativi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte

con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/04/2007 a firma di Dott. ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 159138/14419 di repertorio, registrata il 03/05/2007 a Gallarate ai nn. 2105 serie 1T, iscritta il 11/05/2007 a Milano 2 ai nn. 70865/18493, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1'050'000,00.

Importo capitale: 525'000.

Durata ipoteca: 9 anni e 1 mese

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

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**

Ulteriori avvertenze:

L'u.i. in oggetto ha diritto alla propria quota sulle parti comuni (vano scala, cortile e cantina piano seminterrato)

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 16/12/1985 a firma di Notaio Dott. Mario Lainati ai nn. 18231 di repertorio, registrato il 30/12/1985 a Gallarate ai nn. 4217 serie 2, trascritto il 13/01/1986 a Milano 2 ai nn. 4603/3724

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registricomunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. **36/61**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruire casa di abitazione e recinzione, rilasciata il 19/05/1961, agibilità del 05/12/1964

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria N. **c.b. 6081/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Spostamento tavolati interni, presentata il 16/05/1989, rilasciata il 03/11/1989, agibilità del 30/04/1992

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona B2 - Residenziale di completamento

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

---



**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne ed esterne (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria oltre che Accertamento Compatibilità Paesaggistica; modifica scala interna non a norma, ecc.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, oneri e sanzioni: €1.000,00
- Demolizioni e/o modifica parti non sanabili: €1.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €450,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA FRANCESCO BARACCA 27, FRAZIONE S. ANTONINO  
TICINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LONATE POZZOLO via Francesco Baracca 27, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano primo con accesso da via F. Baracca n. 27 tramite cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1260 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via F. Baracca, piano: 1 - S1

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

farmacie

al di sotto della media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km

nella media 

ferrovia distante 3 Km

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno oltre a n. 2 balconi; ha un'altezza interna pari a mt. 3,00 e superficie lorda complessiva di mq. 63 circa. I balconi ha una superficie lorda complessiva di mq. 4 circa. L'accesso avviene dal vano scala comune.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti parte in piastrelle di monocottura e parte in marmette, rivestimenti bagno in piastrelle di monocottura, pareti e plafoni intonacati alla civile, porte interne in legno tinta noce, serramenti esterni in legno colore bianco con vetri termocamera, avvolgibili in pvc. Impianti standard del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a gas mentre una caldaia murale a gas nella cucina scalda l'acqua sanitaria. Balconi con pavimento in piastrelle di grès e parapetto in ferro.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve definirsi sufficiente.

## CLASSE ENERGETICA:

[388,34 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12090-000245/10 registrata in data 17/11/2010

## 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	63,00	x	100 %	=	63,00
Balconi	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>64,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 950,00 = **60.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	64,00	0,00	60.800,00	60.800,00
				<b>60.800,00 €</b>	<b>60.800,00 €</b>

---

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 12.160,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 2.450,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 46.190,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 2.309,50</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 43.880,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 43.880,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2016

## LOTTO 15

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

**A** appartamento a LONATE POZZOLO Via San Taddeo 1/B, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **81,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano terreno oltre a cantina al piano interrato dell'immobile condominiale denominato "La Madonnina 2" sito in via San Taddeo n. 1.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 71 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via San Taddeo n. 1, piano: 1-S1

**B** box singolo a LONATE POZZOLO Via San Taddeo 1/B, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo posto al piano interrato dell'immobile condominiale denominato "La Madonnina 2" sito in via San Taddeo n. 1.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 71 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 17,04 Euro, indirizzo catastale: via San Taddeo n. 1, piano: S1

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,50 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>€ 74.150,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.442,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.442,50</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 12/02/2007, con scadenza il 11/02/2023, registrato il 08/03/2007 a Gallarate ai nn. 1500 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4'560 €annui.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza, oltre che del custode nominato, del legale rappresentante

della società esecutata e dell'inquilino, dimostratisi entrambi disponibili e collaborativi.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

##### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2009 a firma di Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario ai nn. 162136/16397 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Milano 2 ai nn. 65488/13304, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 198'000.

Importo capitale: 110'000

ipoteca **legale**, stipulata il 04/09/2001 a firma di Esatri Esazione Tributi spa ai nn. 861 di repertorio, iscritta il 21/09/2001 a Milano 2 ai nn. 100234/23716, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 98'247'572 Lire.

Importo capitale: 49'123'786 Lire.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 della u.i. di cui al mapp. 71 subb. 26 e 60

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

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43240/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

###### *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: **€ 608,83**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 230,16**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 608,83</b>
Millesimi condominiali:	<b>25,81/982,96</b>
Ulteriori avvertenze:	
Vedasi bilanci preventivi e consuntivi in allegato.	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il Perito estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 07/05/2003), con atto stipulato il 07/05/2003 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 572 di repertorio, registrato il 20/05/2003 a Busto Arsizio ai nn. 722 serie 4, trascritto il 26/05/2003 a Milano 2 ai nn. 80435/50031

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/05/2003), con atto stipulato il 10/07/1989 a firma di Notaio Dott. Biagio Favuzza ai nn. 478143 di repertorio, trascritto il 24/07/1989 a Milano 2 ai nn. 60730/44413

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/05/2003), con atto stipulato il 10/07/1989 a firma di Notaio Dott. Biagio Favuzza ai nn. 478143 di repertorio, trascritto il 24/07/1989 a Milano 2 ai nn. 60730/44413

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registricomunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Conc. Edil. N. **129 bis/82** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruire un fabbricato ad uso abitazione plurimo, rilasciata il 17/11/1982

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013, l'immobile ricade in zona A - Nucleo Urbano di antica formazione

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico

ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici e sanzioni: €1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche varie, indicazione altezza box errata e indicazione piano in visura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €650,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA SAN TADDEO 1/B, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LONATE POZZOLO Via San Taddeo 1/B, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **81,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano terreno oltre a cantina al piano interrato dell'immobile condominiale denominato "La Madonnina 2" sito in via San Taddeo n. 1.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 71 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 2,



consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via San Taddeo n. 1, piano: 1-S1

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere e un bagno oltre a cantina al piano interrato; ha altezza interna pari a mt. 2,70 e superficie lorda complessiva di mq. 80 circa. L'accesso avviene da vano scala comune. La cantina al piano interrato ha altezza pari a mt. 2,50 e superficie lorda complessiva pari a mq. 6. L'accesso avviene tramite disimpegno comune.

Le finiture sono sommariamente le seguenti: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di monocottura, pareti e plafoni intonacati alla civile, porte interne in legno, serramenti in legno tinta noce con vetri termocamera, oscuranti in legno tinta noce, ecc.. Impianti standard del tipo sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in alluminio. Cantina al piano interrato con pavimenti in piastrelle di monocottura, intonaco rustico e porta d'ingresso in lamiera.

Lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi sufficiente.

## 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	80,00	x	100 %	=	80,00
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>81,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,50 x 1.050,00 = **85.575,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.575,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.575,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA SAN TADDEO 1/B, FRAZIONE S. ANTONINO TICINO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a LONATE POZZOLO Via San Taddeo 1/B, frazione S. Antonino Ticino, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di box singolo posto al piano interrato dell'immobile condominiale denominato "La Madonnina 2" sito in via San Taddeo n. 1.

## Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 71 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 17,04 Euro, indirizzo catastale: via San Taddeo n. 1, piano: S1

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale: mediocre

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box singolo in oggetto ha una superficie lorda pari a mq. 14 circa ed altezza pari a mt. 2,50.

Le finiture sono le seguenti: pavimento in piastrelle di monocottura, pareti intonacate al rustico, basculante in lamiera.

Lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi sufficiente.

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	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 700,00 = **9.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- giardini : da 0,10 a 0,15

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	81,50	0,00	85.575,00	85.575,00
B	box singolo	14,00	0,00	9.800,00	9.800,00
				<b>95.375,00 €</b>	<b>95.375,00 €</b>

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 19.075,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 2.150,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.150,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 3.707,50</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.442,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.442,50</b>

data 13/02/2020

il tecnico incaricato  
STEFANO DESCA