



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

317/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'AMBRA

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Adriano Mazzetti

CF:MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

fax: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 317/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a CARDANO AL CAMPO Via Della Selva 109/C, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box doppio posizionato a piano interrato di un edificio residenziale plurifamigliare denominato "CONDOMINIO LUISA", costituito da pareti perimetrali in cemento armato, solaio prefabbricato con lastre in predalles e controsoffittatura interna, porta basculante in lamiera preverniciata e pavimento in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,35 controsoffitto - 2,50 soletta. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2255 sub. 527 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: Via Della Selva n° 109, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box sub. 528, corsello box comune al sub. 501, rampa di accesso ai box al sub. 501, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

B **box doppio** a CARDANO AL CAMPO Via Della Selva 109/C, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box quadruplo posto al piano interrato di un edificio residenziale plurifamigliare denominato "CONDOMINIO LUISA", dotato di due locali accessori ad uso ripostiglio, in uno dei quali è stato ricavato un wc abusivo che dovrà essere smantellato. Le pareti perimetrali sono in cemento armato, il solaio e le lastre prefabbricate del tipo predalles, le pareti interne in mattoni forati, i pavimenti in ceramica, le porte interne in legno tamburato, isseramenti esterni in ferro e vetro, la porta basculante in lamiera preverniciata, il box ha una altezza interna di 2,35 mt ed è dotato di controsoffittatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,35 mt. controsoffitto - 2,5 soletta. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2255 sub. 528 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 86 mq, rendita 253,17 Euro, indirizzo catastale: Cardano al Campo (VA) Via Della Selva n° 109, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cantina al subalterno 524, corridoio comune d'accesso al subalterno 501, cantina al subalterno 518, box al subalterno 507, corsello box comune al subalterno 501, box al subalterno 527, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.900,00
Data della valutazione:	25/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/09/2005 a firma di Notaio Patrizia CARRARA ai nn. 14516/5589 di repertorio, iscritta il 16/09/2005 ai nn. 135470/35601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Cardano al Campo (VA) Foglio 10 mappale 2255 sub. 6 e sub. 7.

Annotazione ad iscrizione nn. 54788/11956 del 12.04.2007 derivante da frazionamento in quota del 12.12.2006 Notaio Patrizia CARRARA sede Busto Arsizio (VA) repertorio n. 16686/6994 foglio 10 particella 2255 sub. 504,505 e 506 quota capitale €80.000,00 montante di €160.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/04/2015 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 3281 di repertorio, trascritta il 28/05/2015 a Milano 2 ai nn. 50351/33428, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Cardano al Campo (VA) foglio 10 mappale 2255 sub. 528

pignoramento, stipulata il 31/08/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 5529 di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Milano 2 ai nn. 129890/87693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Cardano al Campo (VA) foglio 10 mappale 2255 sub. 527 e sub. 528

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:	€ 708,69
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	sub. 527 - 13,16 e sub. 528 - 44,02 millesimi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2007), con atto stipulato il 15/02/2007 a firma di Notaio Patrizia CARRARA ai nn. 17037/7257 di repertorio, registrato il 21/02/2007 a Agenzia Entrate Busto Arsizio ai nn. 742, trascritto il 23/02/2007 a Milano 2 ai nn. 28217/14752

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 27/03/1987 fino al 01/07/2005), con atto stipulato il 27/03/1987 ai nn. 53 di repertorio, trascritto il 27/03/1987 ai nn. 26494/19915

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2005 fino al 15/02/2007), con atto stipulato il 01/07/2005 a firma di Notaio Patrizia CARRARA ai nn. 14310 di repertorio, trascritto il 15/07/2005 a Milano 2 ai nn. 107537/55057

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività Edilizia **N. D.I.A. del 26 Gennaio 2005 - P.E. n° 13/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 26/01/2005 con il n. 13/2005 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività Edilizia **N. D.I.A. del 12 Ottobre 2006 - P.E. n° 13/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla D.I.A. del 26.01.2005 - lievi modifiche interne ed esterne, presentata il 12/10/2006 con il n. 13/2005 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività Edilizia **N. D.I.A. del 29 Dicembre 2006 - P.E. n° 13/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante - realizzazione di modifiche interne al piano interrato, presentata il 29/12/2006 con il n. 13/2005 di protocollo, agibilità del 23/01/2017 con il n. 13/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due box sub. 527 e 528 sono collegati , non è stata realizzata la parete divisoria tra le due unità immobiliari , nel box sub. 528 è stato realizzato un wc
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione degli apparecchi sanitari con smantellamento del wc esistente e realizzazione di nuova parete divisoria tra le due autorimesse in modo da ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione degli apparecchi sanitari e realizzazione di nuova parete divisoria tra i due box:
€2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLA SELVA 109/C

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CARDANO AL CAMPO Via Della Selva 109/C, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box doppio posizionato a piano interrato di un edificio residenziale plurifamigliare denominato "CONDOMINIO LUISA", costituito da pareti perimetrali in cemento armato , solaio prefabbricato con lastre in predalles e controsoffittatura interna , porta basculante in lamiera preverniciata e pavimento in ceramica .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,35 controsoffitto - 2,50 soletta. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2255 sub. 527 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: Via Della Selva n° 109, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box sub. 528 , corsello box comune al sub. 501 , rampa di accesso ai box al sub. 501 , terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie box sub. 527 mq. 25,00 x 1,00 = mq. 25,00 x €/mq. 760,00 = €19.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.000,00**

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLA SELVA 109/C

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CARDANO AL CAMPO Via Della Selva 109/C, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box quadruplo posto al piano interrato di un edificio residenziale plurifamigliare denominato "CONDOMINIO LUISA", dotato di due locali accessori ad uso ripostiglio, in uno dei quali è stato ricavato un wc abusivo che dovrà essere smantellato. Le pareti perimetrali sono in cemento armato, il solaio i lastre prefabbricate del tipo predalles, le pareti interne in mattoni forati, i pavimenti in ceramica, le porte interne in legno tamburato, iseramenti esterni in ferro e vetro, la porta basculante in lamiera preverniciata, il box ha una altezza interna di 2,35 mt ed è dotato di controsoffittatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,35 mt. controsoffitto - 2,5 soletta. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2255 sub. 528 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 86 mq, rendita 253,17 Euro, indirizzo catastale: Cardano al Campo (VA) Via Della Selva n° 109, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cantina al subalterno 524, corridoio comune d'accesso al subalterno 501, cantina al subalterno 518, box al subalterno 507, corsello box comune al subalterno 501, box al subalterno 527, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

box sub. 528 mq. 90,00 x 1,00 = mq. 90,00 x €mq. 760,00 = €68.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CARDANO AL CAMPO, agenzie: CARDANO AL CAMPO, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: PREZZI IMMOBILI - CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	25,00	0,00	19.000,00	19.000,00
B	box doppio	90,00	0,00	68.400,00	68.400,00
				87.400,00 €	87.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.900,00**

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: **€ 84.900,00**

data 25/01/2023

il tecnico incaricato
Adriano Mazzetti