



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 121/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA IN NOME E PER CONTO DI LUZZATTI POP NPLS 2021 SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Chiara Zara**

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
121/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a MORNAGO via Guglielmo Oberdan 36, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **388,10** mq per la quota di:

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

Porzione di lussuosa abitazione bifamiliare distribuita su 3 piani risalente alla fine degli anni settanta con box e giardino esclusivo. Gli impianti e le finiture risalgono al periodo di edificazione.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2737 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 36, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: al piano terra e sottotetto, da nord, giardino esterno, altra u.i. al mapp.2738, giardino esterno; al piano interrato, da nord, giardino esterno, altra u.i. al mapp. 2738, giardino esterno, altra u.i. al mapp. 2737 sub. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

**B** box doppio a MORNAGO via Guglielmo Oberdan 36, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di:

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

Trattasi box situato al piano inferiore e integrato nella porzione di villa bifamiliare

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2737 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: via Oberdan, n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord, u.i. al sub. 1, giardino comune ad entrambi i subalterni 1 e 2.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**434,10 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:	€. 352.698,75
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 352.698,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 352.698,75
Data della valutazione:	31/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal signor Gusella Virgilio e dalla moglie.

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/04/2024 a Milano 2 ai nn. 50288-36288, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE, trascritto il 13/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8889/7900.

La donazione riguarda il terreno prima dell'edificazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA e DIVISIONE

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **786/77** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVA CASA ABITAZIONE, rilasciata il 14/06/1977, agibilità del 15/05/1980

NULLA OSTA N. **2532 PROT**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE RECINZIONE, presentata il 08/10/1976, rilasciata il 13/01/1977

CONCESSIONE EDILIZIA N. **262 PROT**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE RECINZIONE, presentata il 24/01/1979, rilasciata il 21/02/1979

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano interrato: Porzione di cantina in ampliamento a quanto autorizzato e diversa distribuzione interna; Piano rialzato: Porzione in abitazione in ampliamento verso il cavedio centrale (seppur già incluso nel calcolo della superficie lorda) e diversa distribuzione interna Piano sottotetto: Maggior altezza rispetto a quanto autorizzato. Si precisa che il sottotetto è rappresentato solo in sezione nella pratica edilizia. non esiste una planimetria seppur sia indicata la scala di accesso al piano rialzato. Esterni: Recinzione con diversa curvatura in relazione al diverso andamento della strada. Lievi difformità sulla rappresentazione di scalette esterne, portico e camminamenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Calcolo del doppio del contributo del costo costo di costruzione stimato e oneri stimati per

recupero abitativo del sottotetto, per l'ampliamento cantina, oblazioni per difformità interne ed esterne: €45.000,00

- Calcolo onorario professionale per permesso di costruire in sanatoria: €10.000,00

In merito al lotto andrà eseguito un rilievo strumentale per confrontare lo stato autorizzato rispetto allo stato di fatto.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità nella rappresentazione della cantina e scala esterna

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova scheda catastale abitazione e diritti fissi: €550,00

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

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

BENI IN MORNAGO VIA GUGLIELMO OBERDAN 36, FRAZIONE CRUGNOLA

# VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a MORNAGO via Guglielmo Oberdan 36, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **388,10** mq per la quota di:

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

Porzione di lussuosa abitazione bifamiliare distribuita su 3 piani risalente alla fine degli anni settanta con box e giardino esclusivo. Gli impianti e le finiture risalgono al periodo di edificazione.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2737 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 36, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: al piano terra e sottotetto, da nord, giardino esterno, altra u.i. al mapp.2738, giardino esterno; al piano interrato, da nord, giardino esterno, altra u.i. al mapp. 2738, giardino esterno, altra u.i. al mapp. 2737 sub. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di abitazione bifamiliare distribuita su 3 piani con livelli sfalzati tra loro, con ingresso pedonale e carraio indipendente e giardino di proprietà.

Piano rialzato composto da portico, ingresso, ampio soggiorno con balcone, cucina abitabile, bagno per la zona giorno con disimpegno, corridoio, 3 camere da letto di cui una con balcone, un piccolo studio con balcone, bagno per la zona notte.

Piano primo/sottotetto composto da zona soggiorno, camera da letto, bagno, disimpegno -il tutto da sanare con il recupero abitativo del sottotetto - , oltre alla zona sottotetto al rustico.

Piano seminterrato composto da box, cantina, taverna, corridoio, lavanderia, centrale termica, bagno e altri 2 locali.

Impianti e finiture risalenti all'epoca di edificazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra/rialzato	170,00	x	100 %	=	170,00
abitazione piano seminterrato	128,00	x	50 %	=	64,00
abitazione piano sottotetto (da sanare con il recupero abitativo)	91,00	x	50 %	=	45,50
cantina (da sanare)	25,00	x	30 %	=	7,50
sottotetto al rustico	84,00	x	50 %	=	42,00
balcone camera	23,00	x	30 %	=	6,90
portico ingresso fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
portico ingresso oltre i 25 mq	15,00	x	10 %	=	1,50
portico davanti al box fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
portico davanti al box oltre i 25 mq	7,00	x	10 %	=	0,70
giardino	350,00	x	10 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>943,00</b>				<b>388,10</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di abitazioni della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita a Mornago (Va) come da OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e come da Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Varese.

## ABITAZIONE

valori unità abitative in buono stato a Mornago - Camera di Commercio: da € 700,00 a € 950,00 al mq = € 825,00/mq

valore Ville e Villini in stato normale a Mornago - OMI: da € 1.000,00 a € 1.300,00 al mq = € 1.150,00/mq

valore medio: € 987,50/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 388,10 x 987,50 = **383.248,75**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 383.248,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 383.248,75**

BENI IN MORNAGO VIA GUGLIELMO OBERDAN 36, FRAZIONE CRUGNOLA

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a MORNAGO via Guglielmo Oberdan 36, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di:

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

Trattasi box situato al piano inferiore e integrato nella porzione di villa bifamiliare

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2737 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: via Oberdan, n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord, u.i. al sub. 1, giardino comune ad entrambi i subalterni 1 e 2.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	46,00	x	100 %	=	46,00
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>				<b>46,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è tenuto conto dei seguenti valori.

Valore Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Varese: Box: da € 8.000,00 a € 12.000,00 ad unità = € 10.000,00 x 2 = € 20.000,00

Valore Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate - OMI: Box da € 610,00 a € 720,00 al mq = € 665,00/mq

€ 665,00/mq x 46,26 mq = € 30.762,90

Da questi valori è stato desunto un Valore medio pari a : € 25.381,25 arrotondato a € 25.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

il criterio di stima utilizzato è quello comparativo sulla base di valori al metroquadrato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate, ed inoltre: 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	villa bifamiliare	388,10	0,00	383.248,75	383.248,75
B	box doppio	46,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>408.248,75 €</b>	<b>408.248,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 55.550,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 352.698,75**

**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: **€. 352.698,75**

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: **€. 352.698,75**

data 31/10/2024

il tecnico incaricato  
Chiara Zara