



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

**FALLIMENTARE**

**103/2015**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Massa dei creditori di PL di Pecora Domenico e Lupia  
Luigi s.n.c. nonché dei soci ill.te resp. Lupia Luigi e  
Pecora Domenico

DEBITORE:

PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.

GIUDICE:

dott.ssa Elisa Tosi

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA LOTTO 2 e 3**

del 04/03/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

PEC: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

27/01/23

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – FALLIMENTARE 103/2015

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 53,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 49,00mq, escluse aree scoperte 38,00mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: T, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”.

*coerenze:*

- coerenze dell'unità immobiliare sub 8, partendo da nord e proseguendo in senso orario: sub 74 passaggio pedonale, altra unità (negozio) sub 5, altra unità (negozio) sub 6, vano scala comune identificato con il sub 74, altra unità (appartamento) sub 9, altro vano scala comune identificato con il sub 74 ed infine ancora passaggio pedonale.

**A.1** **box auto singolo** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 15,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14mq, superficie catastale 15,00mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: S1, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”. Annotazioni: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).*

*coerenze:*

coerenze dell'unità immobiliare sub 43, partendo da nord e proseguendo in senso orario: sub 74 corsello di manovra, altra unità (box auto) sub 42, corridoio cantine (sub 74) ed infine vano scala comune identificato con il sub 74.

**A.2** **cantina** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 1,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza

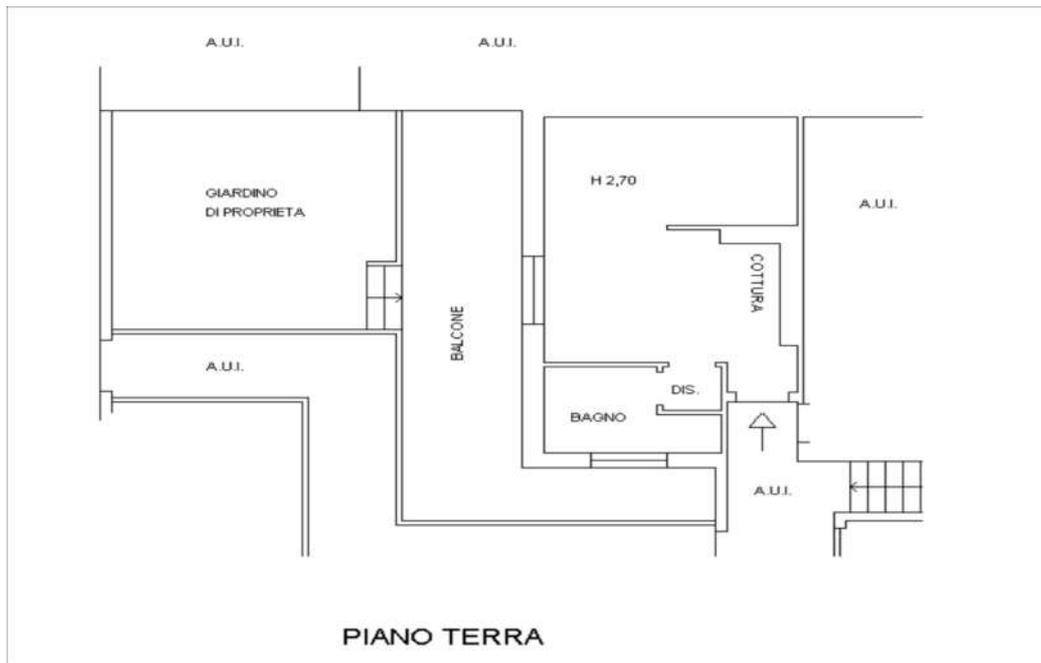
1,00mq, superficie catastale 2,00mq, rendita 1,24 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: S1, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”.

*coerenze:*

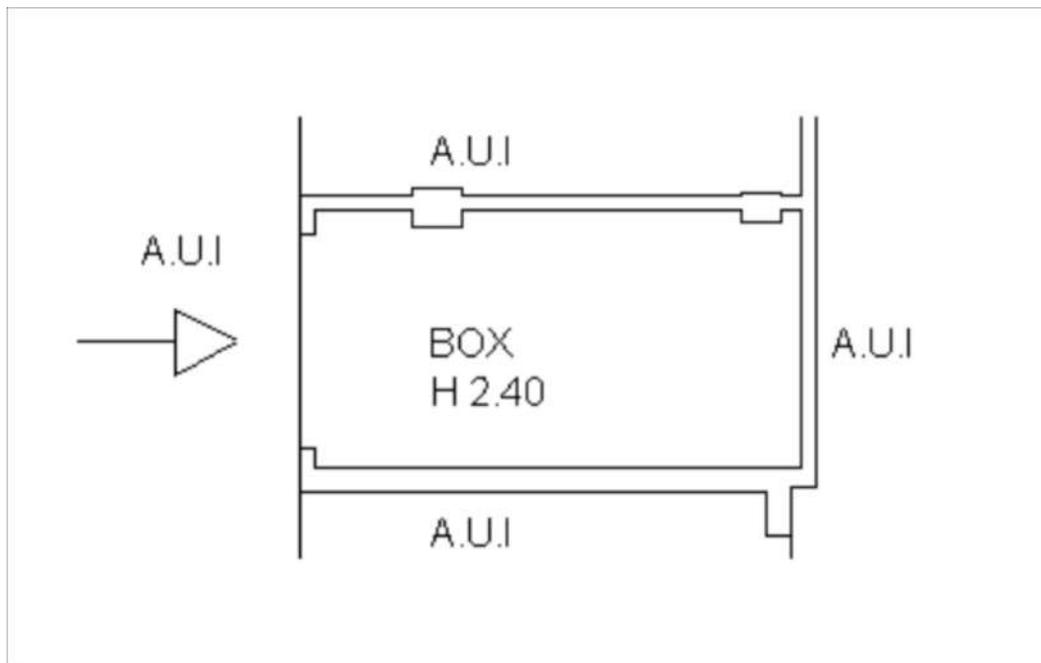
coerenze dell'unità immobiliare sub 55, partendo da nord e proseguendo in senso orario: corridoio cantine (sub 74), altra unità (cantina) sub 54, altra unità (box auto) sub 44, altra unità (box auto) sub 45 ed infine altra unità (cantina) sub 56.



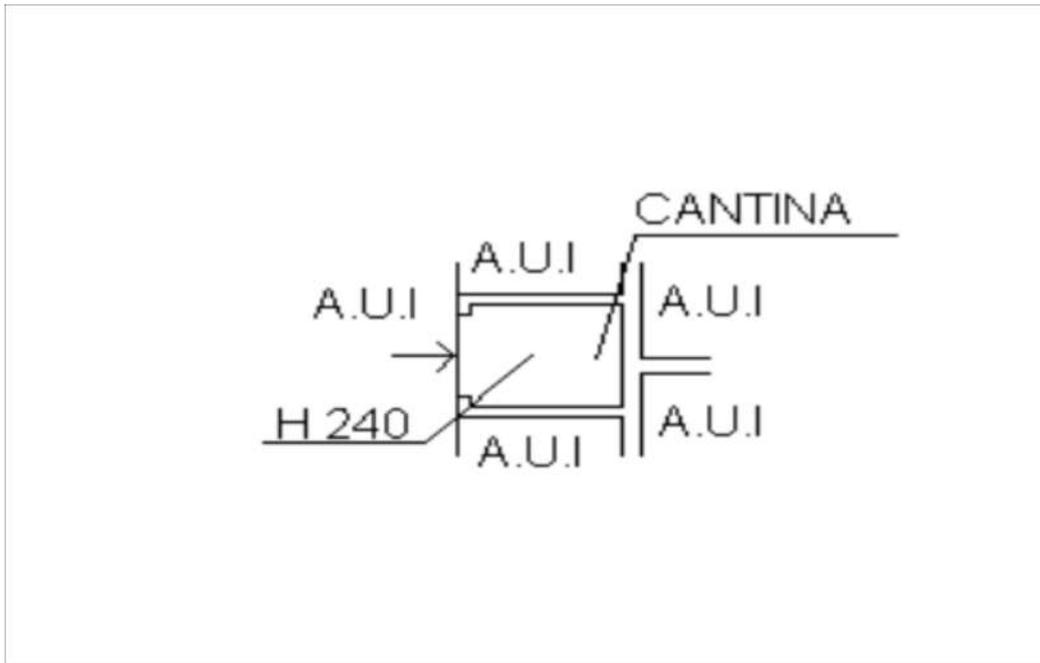
*stralcio estratto mappa con individuato il mappale 2732 e relativo complesso immobiliare in cui è situato il lotto in oggetto*



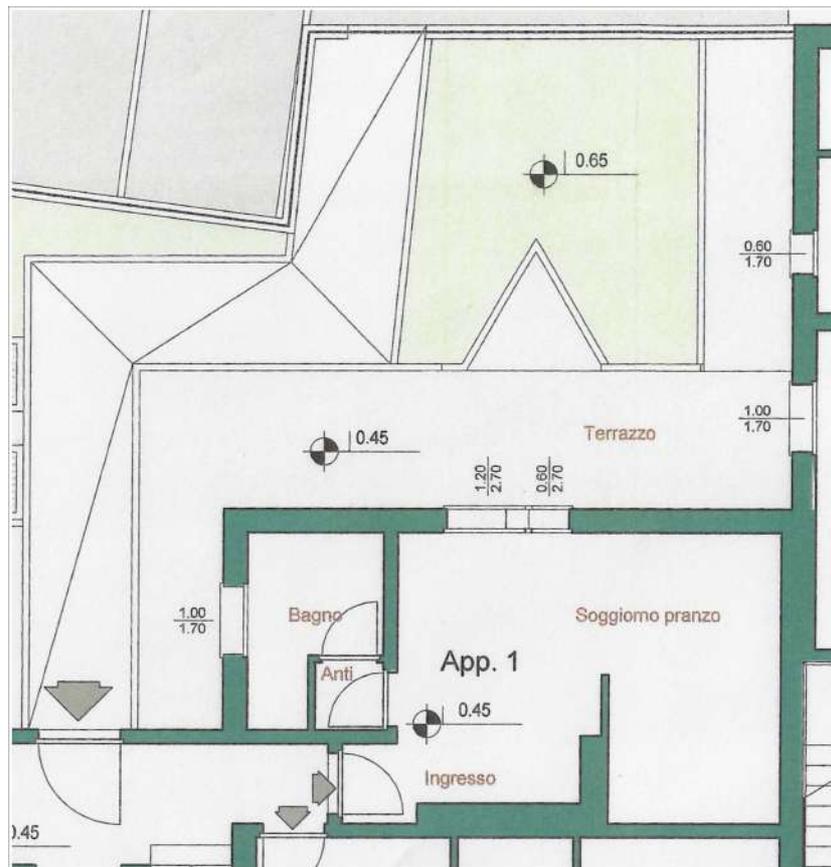
*stralcio planimetria catastale appartamento al piano terra (sub 8)*



*stralcio planimetria catastale box auto al piano interrato (sub 43)*



*stralcio planimetria catastale cantina al piano interrato (sub 55)*



*stralcio dell'ultima tavola di progetto depositata agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Lonate Pozzolo*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:	53,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva box auto:	15,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.872,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.872,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.800,00
Data della valutazione:	04/03/22

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra Servodio Giuseppina e famiglia senza alcun titolo.

Gli attuali occupanti sono in possesso di un contratto preliminare di vendita che però non risulta né registrato e né trascritto.

## 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** del 07/03/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto Arsizio al n° 740 di repertorio, trascritto il 16/03/2011 a Milano 2 ai nn. 29877/17393, a favore di Locati Stefano, Valle Ciro e Licitra Debora, contro PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., derivante da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili.

Si tiene a precisare che a seguito di "bonifica di identificativo catastale", variazione del 10/11/2011 n. 241109.1/2011 in atti dal 10/11/2011 (protocollo n. VA0477584), l'immobile su cui grava tale pignoramento ha cambiato il n° di foglio da 5 a 2.

In data 07/06/11 ed in data 11/10/11 per mezzo di ordinanza emessa dal Giudice Esecutore si ordinava, vista l'istanza congiunta con le quali le parti chiedevano la riduzione del pignoramento, la cancellazione del pignoramento sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia, a cura e spese della parte istante P.L. Di

Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. Tale cancellazione non è stata eseguita.

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 importanti avvertenze:

Si tiene subito a sottolineare la **mancanza di agibilità/abitabilità** così come più dettagliatamente descritta nei paragrafi successivi ed inoltre occorre precisare che molte unità immobiliari sono soggette ad altra esecuzione immobiliare.

I negozi al piano terra risultano non ultimati, così come alcune porzioni di parti comuni (le aree a verde poste sul lato sud, i corrimani nei vani scala, alcune porte di accesso delle parti comuni, ecc...).

Alcune unità già vendute presentano delle caldaie autonome (installate presumibilmente dai singoli proprietari in quanto il riscaldamento centralizzato non è mai stato messo in funzione, privo delle dichiarazioni di conformità, oltreché avere un tratto della canna di esalazione mancante), le cui canne di esalazione non sono regolamentari.

Il complesso condominiale è privo di amministratore condominiale.

Secondo la Convenzione in atti notaio Ferrario Nicoletta n° rep. 159.475, racc. n° 14.637 del 16/07/2007, registrato a Gallarate il 25/07/2007 al n°4569 serie 1T tra il Comune di Lonate Pozzolo e la società costruttrice: *"...in caso di trasferimento anche parziale a terzi, a qualsiasi titolo, delle aree e degli immobili ricompresi nel Programma Integrato di Intervento, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli oneri e obblighi derivanti dalla presente Convenzione..."* (art. 13).

Inoltre sempre nella convenzione sopra citata è emerso che il negozio identificato con la sezione urbana SA, foglio 5, Particella 2732 e Subalterno 6 doveva essere ceduto al Comune di Lonate Pozzolo quale "monetizzazione" di standard (stralcio pagina 7 e 8 della convenzione)

Il soggetto attuatore cede al Comune di Lonate Pozzolo un immobile evidenziato in tinta verde al tratteggio alla tavola 6 - che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C" - di mq. 69,10 commerciali per un valore al mq. di Euro 1.650,00 e quindi per un valore complessivo di Euro 114.015,00 (centoquattordicimilaquindici e zero centesimi), mentre il valore dello standard dovuto al Comune consiste in Euro 53.543,20, pertanto il valore dell'immobile ceduto è decisamente superiore al doppio del valore di monetizzazione dello standard da verificare.

All'art 3 della convenzione: "impegno alla realizzazione di interventi aggiuntivi"

Il soggetto attuatore infatti cede al Comune di Lonate Pozzolo un immobile evidenziato in tinta verde al tratteggio alla tavola 6, come sopra allegata, di mq. 69,10 (sessantanove virgola dieci) commerciali per un valore al mq. di Euro 1.650,00 e quindi per un valore complessivo di Euro 114.015,00 (centoquattordicimilaquindici e zero centesimi), (come da perizia tecnico estimativa nota alle parti) mentre il valore dello standard dovuto al Comune consiste in Euro 53.543,20 (cinquantatremilacinquecentoquarantatre e venti centesimi), pertanto il valore dell'immobile ceduto è decisamente superiore al valore di monetizzazione dello standard da verificare.

A tale proposito si conviene tra le parti che lo standard viene ampiamente verificato, anche applicando un valore indicativo per la verifica del cosiddetto "standard di qualità", decisamente superiore a quello approvato dal Comune, ed utilizzato come parametro di

All'articolo 4 della convenzione:

b) il Soggetto attuatore consegnerà al Comune l'immobile pubblico eseguito a perfetta regola d'arte, previo collaudo effettuato da un tecnico di fiducia del Comune e a spese del soggetto attuatore; verranno altresì effettuati gli atti notarili di identificazione catastale dell'opera ceduta al Comune, sempre a spese del soggetto attuatore.

A tale proposito si specifica che la suddetta opera dovrà essere realizzata e collaudata prima del rilascio del certificato di agibilità dell'intervento privato.

Tale negozio, da ispezione ipotecaria del 23/02/2022, non è gravato da restrizioni pregiudizievoli, in quanto il pignoramento trascritto il 16/03/2011 ai nn. 29877/17393 è stato oggetto di restrizione con annotazione n° 23115 del 18/11/2011, infine si rileva che non è stato ceduto al Comune di Lonate Pozzolo e risulta da visura storica ancora di proprietà del "PL DI PECORA DOMENICO E LUPIA LUIGI S.N.C.", come del resto da ispezione ipotecaria non emergono successivi passaggi di proprietà.

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

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

- PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2007), con atto stipulato il 16/07/2007 a firma di notaio Nicoletta Ferrario ai nn. 159474/14636 di repertorio, trascritto il 26/07/2007 a Milano 2 ai nn. 120668/63553, in forza di atto di compravendita. Con tale atto i sigg. Ferraro Esposito Maria Grazia, Servodio Felicia, Servodio Giuseppina e Servodio Michele vendono alla società PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C. Una serie di fabbricati e terreni insistenti sul mappale su cui sorgerà successivamente il complesso immobiliare in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di perizia.

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

- Ferraro Esposito Maria Grazia, Servodio Felicia, Servodio Giuseppina e Servodio Michele , in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 07/11/2000 fino al 16/07/2007), registrato il 06/02/2001 a Tribunale di Gallarate ai nn. 0/5, trascritto il 02/03/2001 a Milano 2 ai nn. 19007/13391, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Segue denuncia di successione per causa di morte del sig. Servodio Aniello, registrata presso l'Ufficio del

Registro di Gallarate in data 24/11/2005 al n° di rep. 52/945/1 e trascritta presso L'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 19/11/2008 ai n° 177937/115706.

- Servodio Aniello , in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1986 fino al 07/11/2000), con atto stipulato il 27/02/1986 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 19009/2788 di repertorio, registrato il 28/02/1986 a Ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 777/2, trascritto il 18/03/1986 a Milano 2 ai nn. 23100/17568 - 23101/17659 - 23102/17660, in forza di atto di compravendita.

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

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

1. **Permesso di Costruire N. 231/2007**, intestata a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., per lavori di demolizione di edifici esistenti, presentata il 03/09/2007.
2. **Permesso di Costruire N. 20/2008**, intestata a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., per lavori inerenti il Programma integrato di intervento - via Grassi ang. Via Piave, presentata il 24/01/2008, rilasciata il 27/02/2008 con il n. 304 di protocollo, domanda di agibilità non ancora presentata.

Agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lonate Pozzolo è presente il Collaudo delle strutture in conglomerato cementizio, ma non è stata ancora depositata la documentazione necessaria ai fini del rilascio del /certificato di agibilità dell'intero complesso residenziale./

Segue un elenco non esaustivo della documentazione che deve essere prodotta in allegato alla domanda stessa:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,
  - dichiarazione di conformità degli impianti elettronici (citofono),
  - dichiarazione di conformità impianto protezione scariche atmosferiche,
  - dichiarazione di conformità impianto riscaldamento,
  - dichiarazione di conformità impianto ascensori,
  - dichiarazione di conformità impianto protezione antincendio,
  - dichiarazione di conformità impianto idrico e gas,
  - certificato prevenzione incendi,
  - documentazione relativa all'isolamento termico (dichiarazione dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori),
  - certificazione energetica,
  - documentazione relativa agli scarichi delle acque reflue,
  - dichiarazione attestante il rispetto degli adempimenti previsti dalla Convenzione.
3. **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 270/2011**, intestata a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., per lavori di modifica di ripartizioni interne, modifica dei prospetti, modifica di copertura, ecc., presentata il 11/10/2011 con il n. 23657 di protocollo. Tale pratica è stata superata dal successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n° 64 del 2012.
  4. **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 64/2012**, intestata a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., per lavori di modifiche interne e prospettiche, presentata il 06/03/2012, non ancora rilasciato.

L'iter procedurale di tale pratica è ancora in corso, alla luce del nulla osta in merito all'autorizzazione

ambientale da parte della competente Soprintendenza (Autorizzazione n° 03/2012).

5. **In data 29/01/21** il funzionario incaricato del Comune di Lonate Pozzolo, arch. Eleonora Menin, inviava "nuova trasmissione richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica n° 03/2012 per parere di competenza" chiedendo il rilascio del parere alla Soprintendenza senza lasciar formare il silenzio assenso, poiché mai pervenuto al Comune di Lonate P. l'accertamento inviato alla Soprintendenza in data 16/02/2012.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente l'immobile ricade in zona Zona A – nucleo urbano di antica formazione - zona dei piani esecutivi residenziali attuati o ancora in corso alla data di approvazione del presente PGT.

Norme tecniche di attuazione ed indici: titolo IIa – zona A - nuclei urbani di antica formazione da art. 19 ad art. 45.

L'intero comune di Lonate Pozzolo ricade nel PTC PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO.

L'area in cui è sito il complesso immobiliare è ricompresa in "Aree a rischio archeologico"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

- Si rimanda all'attenta lettura del paragrafo: "SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE"  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Costi di regolarizzazione:
  - Si rimanda all'attenta lettura del paragrafo: "SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE"

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ---

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

- NON conformità tecnica impiantistica:  
Si rimanda all'attenta lettura del paragrafo: "SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE"  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Costi di regolarizzazione:  
Si rimanda all'attenta lettura del paragrafo: "SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE"

BENI IN LONATE POZZOLO (VA), VIA GIASSI n° 2

## APPARTAMENTO, BOX AUTO SINGOLO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 53,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 49,00mq, escluse aree scoperte 38,00mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: T, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”.

*Coerenze:*

coerenze dell'unità immobiliare sub 8, partendo da nord e proseguendo in senso orario: sub 74 passaggio pedonale, altra unità (negoziò) sub 5, altra unità (negoziò) sub 6, vano scala comune identificato con il sub 74, altra unità (appartamento) sub 9, altro vano scala comune identificato con il sub 74 ed infine ancora passaggio pedonale.

**box auto singolo** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 15,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14mq, superficie catastale 15,00mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: S1, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”. Annotazioni: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).*

*coerenze:*

coerenze dell'unità immobiliare sub 43, partendo da nord e proseguendo in senso orario: sub 74 corsello di manovra, altra unità (box auto) sub 42, corridoio cantine (sub 74) ed infine vano scala comune identificato con il sub 74.

**cantina** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie di 2,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 1,00mq, superficie catastale 2,00mq, rendita 1,24 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: S1, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”.

coerenze:

coerenze dell'unità immobiliare sub 55, partendo da nord e proseguendo in senso orario: corridoio cantine (sub 74), altra unità (cantina) sub 54, altra unità (box auto) sub 44, altra unità (box auto) sub 45 ed infine altra unità (cantina) sub 56.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE APPARTAMENTO:

Trattasi di monolocale posto al piano terra di un complesso residenziale/commerciale, di tre e quattro piani fuori terra, sito nel centro storico della località Sant'Antonino di Lonate Pozzolo (VA), composto da circa 20 unità residenziali, 3 unità con destinazione commerciale (negozi posti al piano terra della zona porticata), circa 22 box auto, 19 cantine e due ampi sottotetti, oltreché gli spazi accessori di servizio in comune quali corsello passaggio auto, corpi scala, giardino, ecc...

Il complesso si sviluppa tra la via Giassi e la via Piave ed è composto da due corpi di fabbrica, uniti tra loro, costituiti attorno a due vani scala su cui si aprono le diverse unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta l'affaccio sulla via Piave posta a nord; si compone di un locale ingresso/soggiorno/pranzo dalle dimensioni nette di circa 27,00mq, un bagno di circa 5,00mq e relativo disimpegno di 1,00mq. A completamento dell'unità si trovano un'area pavimentata con blocchetti prefabbricati e quadrotti in graniglia formanti un "terrazzo" di circa 30,00mq e da una piccola area a verde di circa 25,00mq.

Completano il lotto una piccola cantina di circa 1,00mq ed un box auto di circa 15,00mq posti nel piano interrato.

## TIPOLOGIA/CONDIZIONI /STATO MANUTENTIVO COMPONENTI IMMOBILE ED UNITA' ABITATIVA

- delle componenti edilizie:

tipologia	condizioni	
infissi esterni:	doppia anta a battente realizzati in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni:	a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
manto di copertura:	realizzato in tegole in cotto con coibentazione	nella media	
pareti esterne:	pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione, pareti intonacate e tinteggiate	nella media	
pavimentazione interna:	realizzata in cotto buono	nella media	
plafoni:	realizzati in cemento armato e laterizio vintonacato e tinteggiato	nella media	
portone di ingresso:	portoncino blindato realizzato in legno	nella media	
protezioni infissi esterni:	a doppia anta realizzate in legno	mediocre	

- degli impianti:

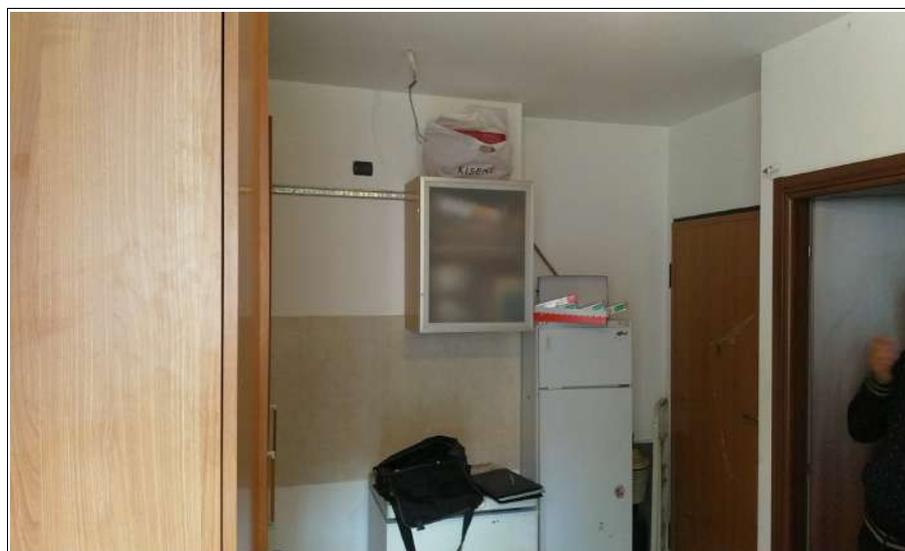
tipologia	condizioni		
antincendio:	da verificare conformità (si presume MANCANTE)	scarso	
ascensore:	da verificare conformità (si presume MANCANTE)	scarso	
Elettrico:	da verificare conformità (si presume MANCANTE); impianto non completo nelle parti comuni del fabbricato	scarso	
Idrico:	da verificare conformità (si presume MANCANTE);	scarso	
Gas	da verificare conformità (si presume MANCANTE);	scarso	
termico:	centralizzato con alimentazione in caldaia a condensazione i diffusori sono in a pannelli radianti. da verificare conformità - impianto NON FUNZIONANTE; <u>i singoli appartamenti occupati hanno impianto autonomo realizzato dagli</u>	scarso	

	<u>occupanti.</u>		
fognatura:	da verificare dichiarazioni di conformità ed allaccio pubblica fognatura	Non giudicabile	
<u>- delle strutture:</u>			
tipologia		condizioni	
balconi:	costruiti in cemento armato	nella media	
copertura:	a falde costruita in legno	nella media	
fondazioni:	a plinti costruite in cemento armato	Non giudicabile	
solai:	solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
strutture verticali:	costruite in cemento armato	nella media	
scale interne:	tre rampe con vano ascensore incluso al di sotto della realizzate in cemento armato. corrimano e parapetti mancanti, in alcuni punti del vano scala si segnala la presenza di umidità alle pareti.	mediocre	



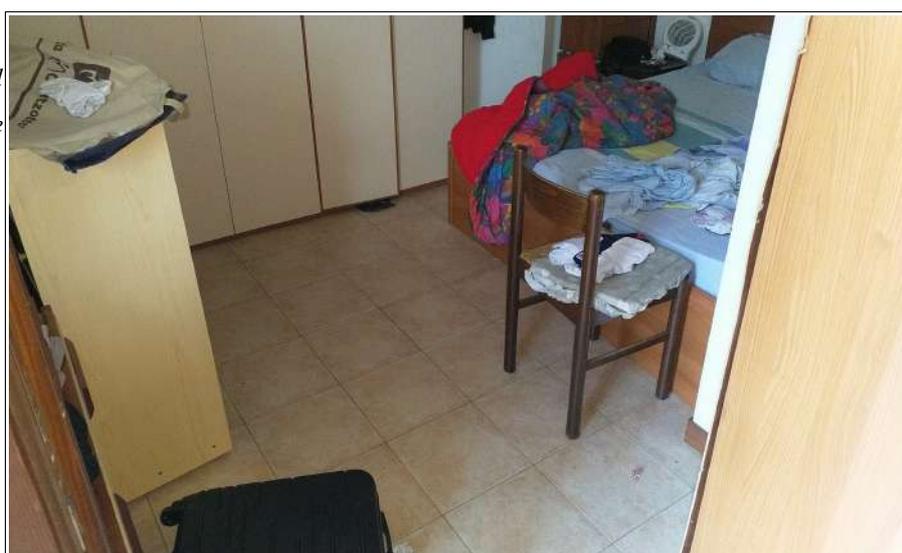
*L'immobile oggetto di valutazione  
(freccia rossa appartamento)*

*La piccola area a verde e la pavimentazione in blocchetti in cls e quadrotti costituenti il "terrazzo". Sulla sinistra il cancelletto pedonale del condominio. Si può notare che non è stata installata recinzione di separazione tra la parte privata di proprietà e le parti comuni.*



*La piccola zona di ingresso*

*Soggiorno/zona notte del monocale*





Il bagno

## DESCRIZIONE SINTETICA CANTINA:

La struttura portante è costituita da c.a. gettato in opera, i tavolati di separazione con le altre cantine sono composti da blocchetti in cemento non intonacati, il pavimento è in cemento liscio e la porta di accesso è in metallo. L'impianto elettrico è presente, MA NON E' FUNZIONANTE IN TUTTO L'INTERRATO

## DESCRIZIONE SINTETICA BOX AUTO:

La struttura portante è costituita da c.a. gettato in opera, i tavolati di separazione con gli altri box auto sono composti da blocchetti in cemento non intonacati, il pavimento è in cemento liscio e la basculante è in metallo. L'impianto elettrico è presente, MA NON E' FUNZIONANTE IN TUTTO L'INTERRATO

## 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
superficie lorda appartamento	42,00mq x	100,00 % =	42,00mq
“terrazzo” (aree pavimentate di proprietà prospicienti la via Piave) fino a 25,00mq	25,00mq x	30,00 % =	7,50mq
“terrazzo” (aree pavimentate di proprietà prospicienti la via Piave) oltre i 25,00mq	9,00mq x	10,00 % =	0,90mq
area a verde di proprietà esclusiva	25,00mq x	10,00 % =	2,50mq
Cantina (unità accessoria sub. 55)	2,00mq x	25,00 % =	0,50mq
		arrotondamento	-0,40mq
<b>Totale:</b>	102,00mq		<b>53,00mq</b>
Box auto singolo	15,00mq x	100,00 % =	<b>15,00mq</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con particolari detrazioni in funzione dello stato peculiare in cui versa l'intero complesso immobiliare.

## UNITA' IMMOBILIARE:

<b>Omi</b> (Agenzia delle Entrate): abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale:
$(800,00€/mq + 1.000,00€/mq)/2 = 900,00€/mq;$
Anno 2022 - Semestre 1
Fascia/zona: zona periferica unica
Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili

<b>Camera di Commercio di Varese</b> , rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2021
Immobili abitabili – in buono stato $(550,00€/mq + 800,00€/mq)/2 = 675,00€/mq$

Dal sito: <a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">http://www.borsinoimmobiliare.it</a> , zona periferica unica
quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona: $(748,00€/mq + 976,00€/mq)/2 = 862,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:
$[(900,00€/mq + 675,00€/mq + 862,00€/mq)/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: 812,33€/mq
Arrotondato a: <u>810,00€/mq</u>

## UNITA' BOX AUTO:

<b>Omi</b> (Agenzia delle Entrate): box auto, stato conservativo normale:
$(540,00€/mq + 640,00€/mq)/2 = 590,00€/mq$ ;
Anno 2022 - Semestre 1
Fascia/zona: zona periferica unica
Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili
$590,00€/mq \times 15,00mq = 8.850,00€$

<b>Camera di Commercio di Varese</b> , rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2021
Box singoli a corpo: minimo 8.000,00€, massimo 11.000,00€; media 9.500,00€

Dal sito: <a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">http://www.borsinoimmobiliare.it</a> , zona periferica unica
Box auto: $(507,00€/mq + 613,00€/mq)/2 = 560,00€/mq$
$560,00€/mq \times 15,00mq = 8.400,00€$

Mediando i valori sopra esposti:
$[(8.850,00€ + 9.500,00€ + 8.400,00€)/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: 8.916,66€
Arrotondato a: <u>8.900,00€</u>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE MEDIO DI MERCATO**

Il complesso immobiliare in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta una serie di fattori che ne deprezzano il valore medio di mercato, ovvero:

1. **Mancanza del certificato di agibilità**: non è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità, inoltre agli atti presso il Comune di Lonate Pozzolo non è presente gran parte della documentazione che deve essere fornita in allegato alla domanda stessa, così come descritto nel capitolo "PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA".
2. **Oneri di oblazione relativi al Permesso di Costruire in Sanatoria**: il Comune di Lonate Pozzolo deve ancora provvedere al calcolo degli oneri di oblazione per il rilascio di tale permesso, in quanto la pratica ha l'iter procedurale in corso, inoltre **non è ancora definito con la Soprintendenza l'accertamento di compatibilità paesaggistica n° 03/2012.**
3. **Parti comuni da ultimare**: le parti comuni del complesso immobiliare devono essere ultimate: mancano i corrimani sul vano scala, il giardino comune versa in stato di abbandono, con presenza di materiali edili, mancano i cancelli viabilistici di accesso ai box interrati e di accesso sulla via Giassi, ecc...
4. **Impiantistica relativa alle parti comuni da ultimare**: mancano diversi elementi dell'impianto elettrico delle parti comuni, l'ascensore è stato installato ma non è funzionante, un tratto della canna di esalazione della

caldaia è mancante, l'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funzionante, ecc... Si tenga conto che le certificazioni di conformità di tutti gli impianti installati non sono presenti agli atti depositati presso l'U.T. di Lonate Pozzolo e pertanto o verranno fornite dall'impresa realizzatrice dei lavori o molto presumibilmente dovranno essere a carico dei futuri proprietari delle singole unità immobiliari (in solido).

5. **Difformità riscontrate in due sottotetti**: nel complesso immobiliare si è riscontrata la diversa distribuzione di spazi interni di due sottotetti, oltreché aver ricavato dei balconi nella copertura: di fatto si sono creati dei veri e propri appartamenti nel sottotetto (durante il sopralluogo nelle condizioni "a rustico"), in vani dichiarati catastalmente come depositi (C/2).
6. **Lievi difformità nella planimetria catastale dell'appartamento**: si è rilevato che la rappresentazione grafica del lato ovest tra il vialetto pedonale ed il giardino di proprietà, è leggermente difforme dallo stato di fatto: la linea di separazione è stata rappresentata perpendicolare al muretto di confine nord, mentre è leggermente inclinata (pochi gradi in direzione sud-ovest), inoltre sempre sul disegno sono stati rappresentati due gradini, mentre allo stato di fatto non vi sono. Tali lievi modifiche non implicano variazioni sulle superfici catastali o commerciali.
7. **Obblighi previsti nella Convenzione**: altro elemento di incognita in merito alla valutazione del bene sono gli obblighi previsti dalla Convenzione stipulata tra l'impresa costruttrice e l'amministrazione del Comune di Lonate Pozzolo, previsti nell'art. 8 di tale convenzione e soprattutto, qualora non siano stati adempiuti, tali obblighi saranno a carico dei futuri acquirenti come si riporta nell'art 13: "*...in caso di trasferimento anche parziale a terzi, a qualsiasi titolo, delle aree e degli immobili ricompresi nel Programma Integrato di Intervento, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli oneri e obblighi derivanti dalla presente Convenzione...*".

Si consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, anche con il supporto di un tecnico del settore in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, ecc...).

Sulla base di tutti i fattori sopra descritti, in mancanza di elementi certi al fine di fissare precisi oneri e costi di regolarizzazione (definizione della pratica di sanatoria, agibilità finale, sistemazione planimetrie catastale, costi professionali, ecc...) per fornire un valore di mercato del cespite da stimare il più equo possibile, **si ritiene di decurtare il valore del bene di un coefficiente di deprezzamento pari al 25%**.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie appartamento e cantina:	m <sup>2</sup> 53,00	x	€/m <sup>2</sup> 810,00	=	€ 42.930,00
Valore superficie box auto:	m <sup>2</sup> 15,00		A corpo	=	€ 8.900,00
					<b>€ 51.830,00</b>

## 9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento + cantina	53,00	0,00	€ 42.930,00	€ 42.930,00
B	box auto	15,00	0,00	€ 8.900,00	€ 8.900,00
				<b>€ 51.830,00</b>	<b>€ 51.830,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (rimando al paragrafo "sviluppo valutazione": **-25%**

**sul valore dei beni):**

**-€ 12.957,50**

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

**€ 38.872,50**

### 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:

**€ 38.872,50**

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**

arrotondamento:

**-€ 72,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

**€ 38.800,00**

data 04/03/2022

il tecnico incaricato

Arch. Stefano Arcari

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – FALLIMENTARE 103/2015

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 96,50mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97,00mq, escluse aree scoperte 83,00mq, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: T, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”.

*Coerenze:*

coerenze dell'unità immobiliare sub 10, partendo da nord e proseguendo in senso orario: sub 2 area a parcheggio posta sulla via Piave, vialetto pedonale identificata con il sub 74, vano scala, area comune identificata con il sub 74 ed infine rampa veicolare

**A.1** **box auto singolo** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 22,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20,00mq, superficie catastale 22,00mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: S1, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”. Annotazioni: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).*

*coerenze:*

coerenze dell'unità immobiliare sub 36, partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrapieno, altra unità (box auto) sub 35, corsello di manovra sub 74 ed infine altra unità (box auto) sub 37.

**A.2** **cantina** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 2,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 2,00mq, superficie catastale 2,00mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: S1, intestato

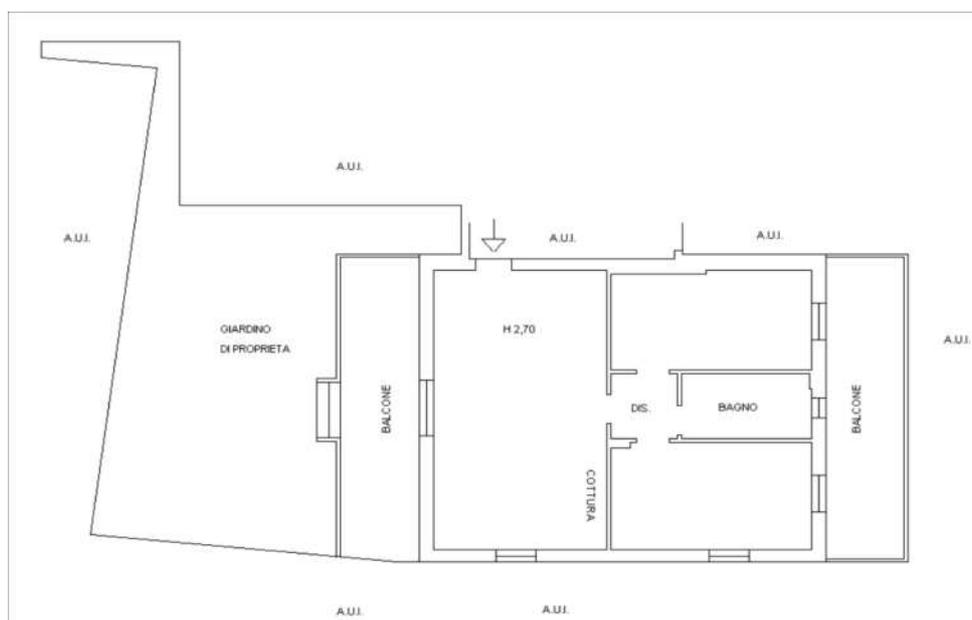
a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”.

*coerenze:*

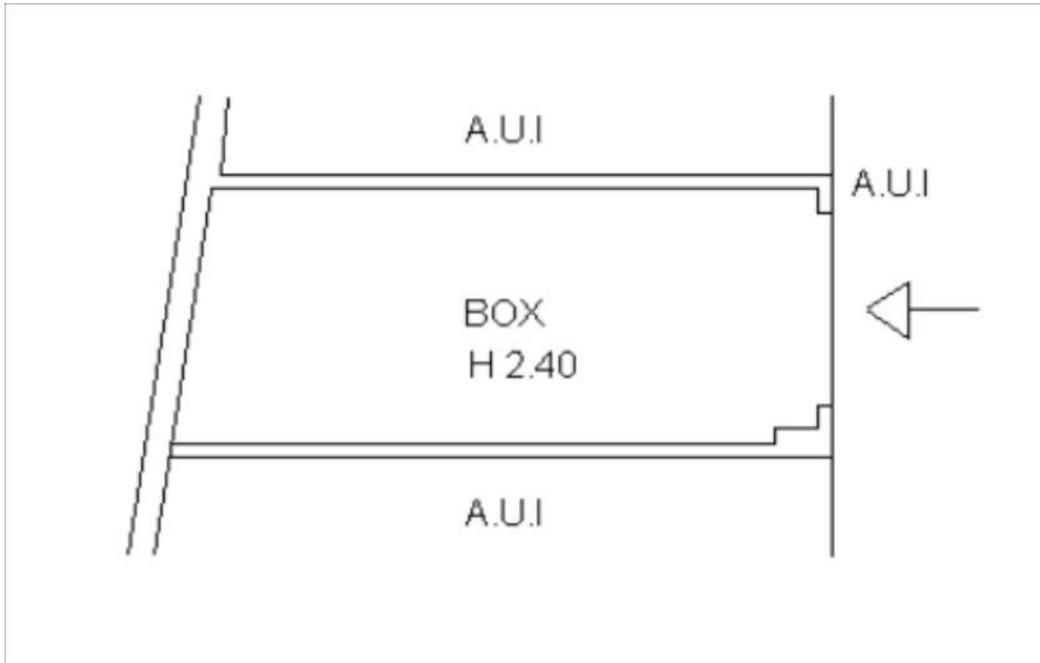
coerenze dell'unità immobiliare sub 69, partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra unità (cantina) sub 70, corridoio cantine (sub 74), altra unità (cantina) sub 68 ed infine corsello di manovra sub 74.



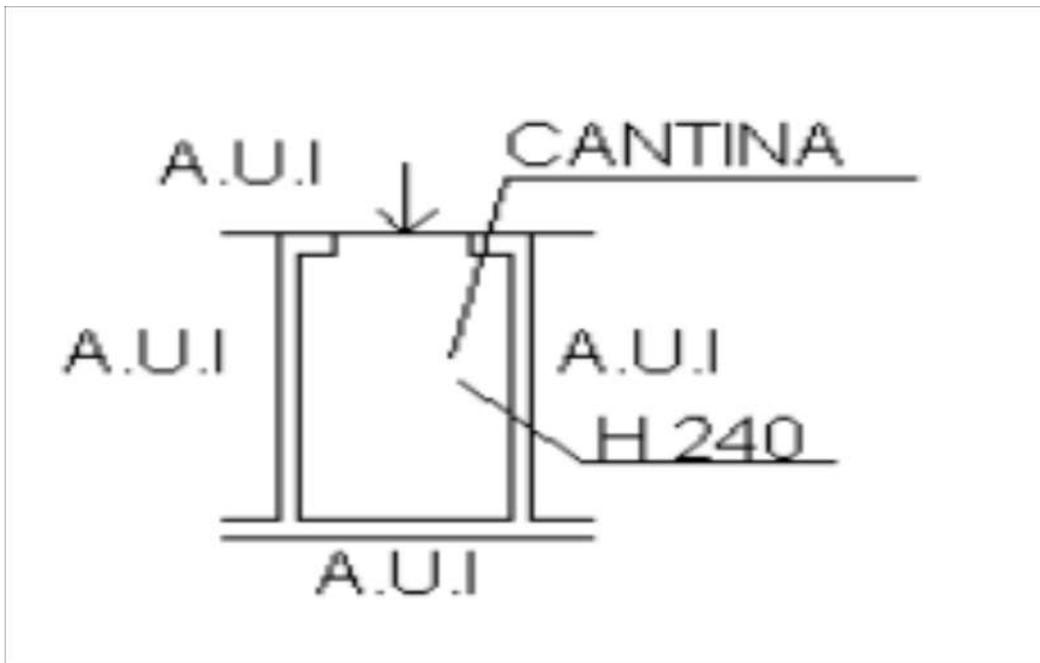
*stralcio estratto mappa con individuato il mappale 2732*



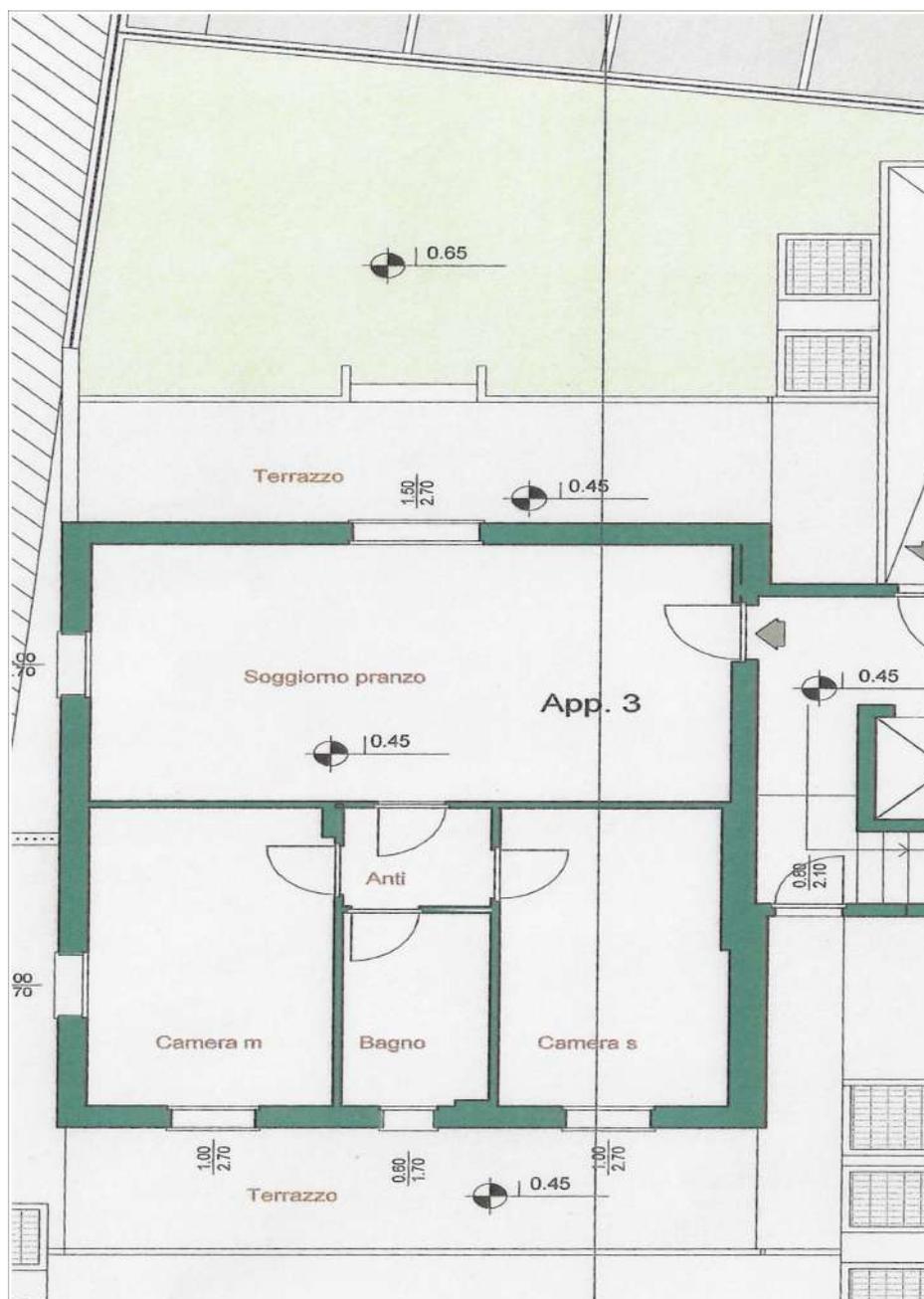
*stralcio planimetria catastale appartamento al piano terra (sub 10)*



*stralcio planimetria catastale box auto al piano interrato (sub 36)*



*stralcio planimetria catastale cantina al piano interrato (sub 69)*



*stralcio dell'ultima tavola di progetto depositata agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Lonate Pozzolo*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:	<b>96,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva box auto:	<b>22,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 67.627,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 67.627,50</b>

trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.000,00

Data della valutazione: 04/03/22

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra Servodio Giuseppina e famiglia senza alcun titolo.

Gli attuali occupanti sono in possesso di un contratto preliminare di vendita che però non risulta né registrato e né trascritto.

### **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** del 07/03/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto Arsizio al n° 740 di repertorio, trascritto il 16/03/2011 a Milano 2 ai nn. 29877/17393, a favore di Locati Stefano, Valle Ciro e Licitra Debora, contro PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., derivante da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili.

Si tiene a precisare che a seguito di "bonifica di identificativo catastale", variazione del 10/11/2011 n. 241109.1/2011 in atti dal 10/11/2011 (protocollo n. VA0477584), l'immobile su cui grava tale pignoramento ha cambiato il n° di foglio da 5 a 2.

In data 07/06/11 ed in data 11/10/11 per mezzo di ordinanza emessa dal Giudice Esecutore si ordinava, vista l'istanza congiunta con le quali le parti chiedevano la riduzione del pignoramento, la cancellazione del pignoramento sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia, a cura e spese della parte istante P.L. Di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. Tale cancellazione non è stata eseguita.

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 importanti avvertenze:

Si tiene subito a sottolineare la **mancaza di agibilità/abitabilità** così come più dettagliatamente descritta nei paragrafi successivi ed inoltre occorre precisare che molte unità immobiliari sono soggette ad altra esecuzione immobiliare.

I negozi al piano terra risultano non ultimati, così come alcune porzioni di parti comuni (le aree a verde poste sul lato sud, i corrimani nei vani scala, alcune porte di accesso delle parti comuni, ecc...).

Alcune unità già vendute presentano delle caldaie autonome (installate presumibilmente dai singoli proprietari in quanto il riscaldamento centralizzato non è mai stato messo in funzione, privo delle dichiarazioni di conformità, oltreché avere un tratto della canna di esalazione mancante), le cui canne di esalazione non sono regolamentari.

Il complesso condominiale è privo di amministratore condominiale.

Secondo la Convenzione in atti notaio Ferrario Nicoletta n° rep. 159.475, racc. n° 14.637 del 16/07/2007, registrato a Gallarate il 25/07/2007 al n°4569 serie 1T tra il Comune di Lonate Pozzolo e la società costruttrice: *"...in caso di trasferimento anche parziale a terzi, a qualsiasi titolo, delle aree e degli immobili ricompresi nel Programma Integrato di Intervento, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli oneri e obblighi derivanti dalla presente Convenzione..."* (art. 13).

Inoltre sempre nella convenzione sopra citata è emerso che il negozio identificato con la sezione urbana SA, foglio 5, Particella 2732 e Subalterno 6 doveva essere ceduto al Comune di Lonate Pozzolo quale "monetizzazione" di standard (stralcio pagina 7 e 8 della convenzione)

Il soggetto attuatore cede al Comune di Lonate Pozzolo un
immobile evidenziato in tinta verde al tratteggio alla tavola 6 - che in
copla conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C" - di mq.
69,10 commerciali per un valore al mq. di Euro 1.650,00 e quindi per
un valore complessivo di Euro 114.015,00
(centoquattordicimilaquindici e zero centesimi), mentre il valore
dello standard dovuto al Comune consiste in Euro 53.543,20,
per tanto il valore dell'immobile ceduto è decisamente superiore al
doppio del valore di monetizzazione dello standard da verificare.

All'art 3 della convenzione: "impegno alla realizzazione di interventi aggiuntivi"

Il soggetto attuatore infatti cede al Comune di Lonate Pozzolo un immobile evidenziato in tinta verde al tratteggio alla tavola 6, come sopra allegata, di mq. 69,10 (sessantanove virgola dieci) commerciali per un valore al mq. di Euro 1.650,00 e quindi per un valore complessivo di Euro 114.015,00 (centoquattordicimilaquindici e zero centesimi), (come da perizia tecnico estimativa nota alle parti) mentre il valore dello standard dovuto al Comune consiste in Euro 53.543,20 (cinquantatremilacinquecentoquarantatre e venti centesimi), pertanto il valore dell'immobile ceduto è decisamente superiore al valore di monetizzazione dello standard da verificare.

A tale proposito si conviene tra le parti che lo standard viene ampiamente verificato, anche applicando un valore indicativo per la verifica del cosiddetto "standard di qualità", decisamente superiore a quello approvato dal Comune, ed utilizzato come parametro di

All'articolo 4 della convenzione:

b) il Soggetto attuatore consegnerà al Comune l'immobile pubblico eseguito a perfetta regola d'arte, previo collaudo effettuato da un tecnico di fiducia del Comune e a spese del soggetto attuatore; verranno altresì effettuati gli atti notarili di identificazione catastale dell'opera ceduta al Comune, sempre a spese del soggetto attuatore.

A tale proposito si specifica che la suddetta opera dovrà essere realizzata e collaudata prima del rilascio del certificato di agibilità dell'intervento privato.

Tale negozio, da ispezione ipotecaria del 23/02/2022, non è gravato da restrizioni pregiudizievoli, in quanto il pignoramento trascritto il 16/03/2011 ai nn. 29877/17393 è stato oggetto di restrizione con annotazione n° 23115 del 18/11/2011, infine si rileva che non è stato ceduto al Comune di Lonate Pozzolo e risulta da visura storica ancora di proprietà del "PL DI PECORA DOMENICO E LUPIA LUIGI S.N.C.", come del resto da ispezione ipotecaria non emergono successivi passaggi di proprietà.

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

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

- PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2007), con atto stipulato il 16/07/2007 a firma di notaio Nicoletta Ferrario ai nn. 159474/14636 di repertorio, trascritto il 26/07/2007 a Milano 2 ai nn. 120668/63553, in forza di atto di compravendita. Con tale atto i sigg. Ferraro Esposito Maria Grazia, Servodio Felicia, Servodio Giuseppina e Servodio Michele vendono alla società PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C. Una serie di fabbricati e terreni insistenti sul mappale su cui sorgerà successivamente il complesso immobiliare in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di perizia.

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

- Ferraro Esposito Maria Grazia, Servodio Felicia, Servodio Giuseppina e Servodio Michele , in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 07/11/2000 fino al 16/07/2007), registrato il 06/02/2001 a Tribunale di Gallarate ai nn. 0/5, trascritto il 02/03/2001 a Milano 2 ai nn. 19007/13391, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario.  
Segue denuncia di successione per causa di morte del sig. Servodio Aniello, registrata presso l'Ufficio del Registro di Gallarate in data 24/11/2005 al n° di rep. 52/945/1 e trascritta presso L'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 19/11/2008 ai n° 177937/115706.
- Servodio Aniello , in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1986 fino al 07/11/2000), con atto stipulato il 27/02/1986 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 19009/2788 di repertorio, registrato il 28/02/1986 a Ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 777/2, trascritto il 18/03/1986 a Milano 2 ai nn. 23100/17568 - 23101/17659 - 23102/17660, in forza di atto di compravendita.

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

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

1. **Permesso di Costruire N. 231/2007**, intestata a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., per lavori di demolizione di edifici esistenti, presentata il 03/09/2007.
2. **Permesso di Costruire N. 20/2008**, intestata a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., per lavori inerenti il Programma integrato di intervento - via Grassi ang. Via Piave, presentata il 24/01/2008, rilasciata il 27/02/2008 con il n. 304 di protocollo, domanda di agibilità non ancora presentata.

Agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lonate Pozzolo è presente il Collaudo delle strutture in

conglomerato cementizio, ma non è stata ancora depositata la documentazione necessaria ai fini del rilascio del /certificato di agibilità dell'intero complesso residenziale./

Segue un elenco non esaustivo della documentazione che deve essere prodotta in allegato alla domanda stessa:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,
  - dichiarazione di conformità degli impianti elettronici (citofono),
  - dichiarazione di conformità impianto protezione scariche atmosferiche,
  - dichiarazione di conformità impianto riscaldamento,
  - dichiarazione di conformità impianto ascensori,
  - dichiarazione di conformità impianto protezione antincendio,
  - dichiarazione di conformità impianto idrico e gas,
  - certificato prevenzione incendi,
  - documentazione relativa all'isolamento termico (dichiarazione dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori),
  - certificazione energetica,
  - documentazione relativa agli scarichi delle acque reflue,
  - dichiarazione attestante il rispetto degli adempimenti previsti dalla Convenzione.
3. **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 270/2011**, intestata a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., per lavori di modifica di ripartizioni interne, modifica dei prospetti, modifica di copertura, ecc., presentata il 11/10/2011 con il n. 23657 di protocollo. Tale pratica è stata superata dal successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n° 64 del 2012.
4. **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 64/2012**, intestata a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi S.N.C., per lavori di modifiche interne e prospettiche, presentata il 06/03/2012, non ancora rilasciato.  
L'iter procedurale di tale pratica è ancora in corso, alla luce del nulla osta in merito all'autorizzazione ambientale da parte della competente Soprintendenza (Autorizzazione n° 03/2012).
5. **In data 29/01/21** il funzionario incaricato del Comune di Lonate Pozzolo, arch. Eleonora Menin, inviava *"nuova trasmissione richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica n° 03/2012 per parere di competenza"* chiedendo il rilascio del parere alla Soprintendenza senza lasciar formare il silenzio assenso, poiché mai pervenuto al Comune di Lonate P. l'accertamento inviato alla Soprintendenza in data 16/02/2012.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente l'immobile ricade in zona Zona A – nucleo urbano di antica formazione - zona dei piani esecutivi residenziali attuati o ancora in corso alla data di approvazione del presente PGT.

Norme tecniche di attuazione ed indici: titolo IIa – zona A - nuclei urbani di antica formazione da art. 19 ad art. 45.

L'intero comune di Lonate Pozzolo ricade nel PTC PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO.

L'area in cui è sito il complesso immobiliare è ricompresa in "Aree a rischio archeologico"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

- Si rimanda all'attenta lettura del paragrafo: "SVILUPPO DELA VALUTAZIONE"

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Si rimanda all'attenta lettura del paragrafo: "SVILUPPO DELA VALUTAZIONE"

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ---

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

- NON conformità tecnica impiantistica:

Si rimanda all'attenta lettura del paragrafo: "SVILUPPO DELA VALUTAZIONE"

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Si rimanda all'attenta lettura del paragrafo: "SVILUPPO DELA VALUTAZIONE"

BENI IN LONATE POZZOLO (VA), VIA GIASSI n° 2

## APPARTAMENTO, BOX AUTO SINGOLO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 96,50mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97,00mq, escluse aree scoperte 83,00mq, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: T, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”.

*Coerenze:*

coerenze dell'unità immobiliare sub 10, partendo da nord e proseguendo in senso orario: sub 2 area a parcheggio posta

sulla via Piave, vialetto pedonale identificata con il sub 74, vano scala, area comune identificata con il sub 74 ed infine rampa veicolare

**box auto singolo** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie commerciale di 22,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20,00mq, superficie catastale 22,00mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: S1, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”. Annotazioni: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).*

*coerenze:*

coerenze dell'unità immobiliare sub 36, partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrapieno, altra unità (box auto) sub 35, corsello di manovra sub 74 ed infine altra unità (box auto) sub 37.

**cantina** a Lonate Pozzolo (VA) Via Giassi n° 2, della superficie di 2,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 2732 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 2,00mq, superficie catastale 2,00mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Via Giassi n° 2, piano: S1, intestato a PL di Pecora Domenico e Lupia Luigi s.n.c. codice fiscale: 03970450965, derivante da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”.

*coerenze:*

coerenze dell'unità immobiliare sub 69, partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra unità (cantina) sub 70, corridoio cantine (sub 74), altra unità (cantina) sub 68 ed infine corsello di manovra sub 74.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE APPARTAMENTO:

Trattasi di trilocale posto al piano terra di un complesso residenziale/commerciale, di tre e quattro piani fuori terra, sito nel centro storico della località Sant'Antonino di Lonate Pozzolo (VA), composto da circa 20 unità residenziali, 3 unità con destinazione commerciale (negozi posti al piano terra della zona porticata), circa 22 box auto, 19 cantine e due ampi sottotetti, oltreché gli spazi accessori di servizio in comune quali corsello passaggio auto, corpi scala, giardino, ecc...

Il complesso si sviluppa tra la via Giassi e la via Piave ed è composto da due corpi di fabbrica, uniti tra loro, costituiti attorno a due vani scala su cui si aprono le diverse unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta l'affaccio sulla via Piave posta a nord; si compone di un locale ingresso/soggiorno/pranzo dalle dimensioni nette di circa 32,00mq, un bagno di circa 6,00mq, due camere dal letto rispettivamente di 15,00mq e 13,00mq ed un disimpegno di 3,00mq. A completamento dell'unità si trovano due aree pavimentate con blocchetti prefabbricati formanti due "terrazzi" di circa 17,50mq l'uno e da una area a verde di circa 57,00mq.

Completano il lotto una piccola cantina di circa 2,00mq ed un box auto di circa 22,00mq posti nel piano interrato.

## TIPOLOGIA/CONDIZIONI /STATO MANUTENTIVO COMPONENTI IMMOBILE ED UNITA' ABITATIVA

- delle componenti edilizie:

tipologia	condizioni		
infissi esterni:	doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	
infissi interni:	a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
manto di copertura:	realizzato in tegole in cotto con coibentazione	nella media	
pareti esterne:	pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione, pareti intonacate e tinteggiate	nella media	
pavimentazione interna:	realizzata in cotto buono	nella media	
plafoni:	realizzati in cemento armato e laterizio vintonacato e tinteggiato	nella media	
portone di ingresso:	portoncino blindato realizzato in legno	nella media	
protezioni esterni:	infissi a doppia anta realizzate in legno	mediocre	

- degli impianti:

tipologia	condizioni		
antincendio:	da verificare conformità (si presume MANCANTE)	scarso	
ascensore:	da verificare conformità (si presume MANCANTE)	scarso	
Elettrico:	da verificare conformità (si presume MANCANTE); impianto non completo nelle parti comuni del fabbricato	scarso	
Idrico:	da verificare conformità (si presume MANCANTE);	scarso	
Gas	da verificare conformità (si presume MANCANTE);	scarso	
termico:	centralizzato con alimentazione in caldaia a condensazione i diffusori sono in a pannelli radianti. da verificare conformità - impianto NON FUNZIONANTE; <u>i singoli appartamenti occupati hanno impianto autonomo realizzato dagli occupanti.</u>	scarso	
fognatura:	da verificare dichiarazioni di conformità ed allaccio pubblica fognatura	Non giudicabile	
<u>- delle strutture:</u>			
tipologia	condizioni		
balconi:	costruiti in cemento armato	nella media	
copertura:	a falde costruita in legno	nella media	
fondazioni:	a plinti costruite in cemento armato	Non giudicabile	
solai:	solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	

strutture verticali:	costruite in cemento armato	nella media	
scale interne:	tre rampe con vano ascensore incluso al di sotto della realizzate in cemento armato. corrimano e parapetti mancanti, in alcuni punti del vano scala si segnala la presenza di umidità alle pareti.	mediocre	

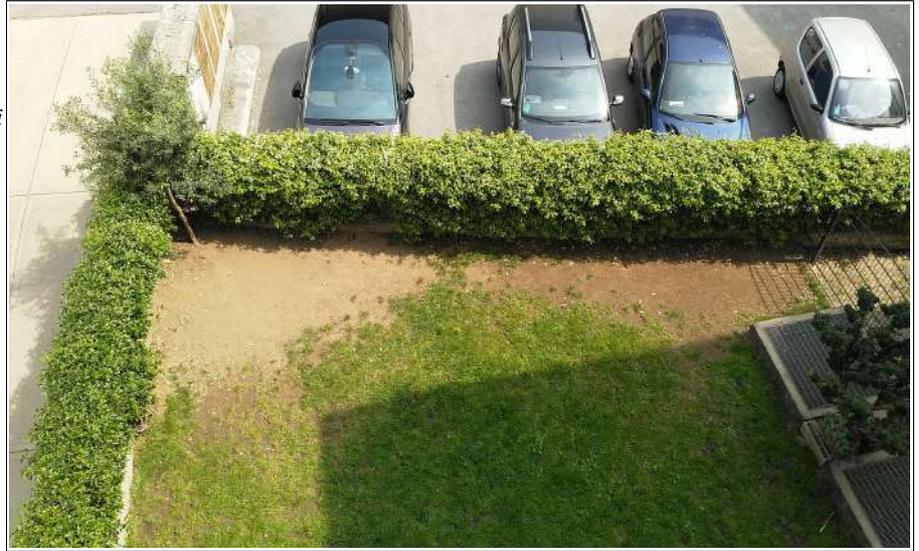


*L'immobile oggetto di valutazione (freccia rossa appartamento)*

*L'aera a verde e la pavimentazione in blocchetti in cls costituenti il terrazzo prospicienti la via Piave.*



*L'area a verde di proprietà di fronte alla via Piave*



*Il "terrazzo" retrostante*

*Soggiorno/angolo cottura*





*camera matrimoniale*

*camera singola*



*bagno*

**DESCRIZIONE SINTETICA CANTINA:**

La struttura portante è costituita da c.a. gettato in opera, i tavolati di separazione con le altre cantine sono composti da blocchetti in cemento non intonacati, il pavimento è in cemento liscio e la porta di accesso è in metallo. L'impianto elettrico è presente, MA NON E' FUNZIONANTE IN TUTTO L'INTERRATO

**DESCRIZIONE SINTETICA BOX AUTO:**

La struttura portante è costituita da c.a. gettato in opera, i tavolati di separazione con gli altri box auto sono composti da blocchetti in cemento non intonacati, il pavimento è in cemento liscio e la basculante è in metallo. L'impianto elettrico è presente, MA NON E' FUNZIONANTE IN TUTTO L'INTERRATO

**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*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>indice</b>	<b>commerciale</b>
superficie lorda appartamento	82,00mq x	100,00 % =	82,00mq
“terrazzi” fino a 25,00mq	25,00mq x	30,00 % =	7,50mq
“terrazzi” oltre i 25,00mq	10,00mq x	10,00 % =	1,00mq
area a verde di proprietà esclusiva	57,00mq x	10,00 % =	5,70mq
Cantina (unità accessoria sub. 55)	2,00mq x	25,00 % =	0,50mq
		arrotondamento	+0,30mq
<b>Totale:</b>	176,00mq		<b>97,00mq</b>
Box auto singolo	22,00mq x	100,00 % =	<b>22,00mq</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *personalizzato*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:****STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con particolari detrazioni in funzione dello stato peculiare in cui versa l'intero complesso immobiliare.

## UNITA' IMMOBILIARE:

<b>Omi</b> (Agenzia delle Entrate): abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale:
$(800,00€/mq + 1.000,00€/mq)/2 = 900,00€/mq;$
Anno 2022 - Semestre 1
Fascia/zona: zona periferica unica
Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili

<b>Camera di Commercio di Varese</b> , rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2021
Immobili abitabili – in buono stato $(550,00€/mq + 800,00€/mq)/2 = 675,00€/mq$

Dal sito: <a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">http://www.borsinoimmobiliare.it</a> , zona periferica unica
quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona: $(748,00€/mq + 976,00€/mq)/2 = 862,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:
$[(900,00€/mq + 675,00€/mq + 862,00€/mq)/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: 812,33€/mq
Arrotondato a: <u>810,00€/mq</u>

## UNITA' BOX AUTO:

<b>Omi</b> (Agenzia delle Entrate): box auto, stato conservativo normale:
$(540,00€/mq + 640,00€/mq)/2 = 590,00€/mq;$
Anno 2022 - Semestre 1
Fascia/zona: zona periferica unica
Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili
$590,00€/mq \times 22,00mq = 12.980,00€$

<b>Camera di Commercio di Varese</b> , rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2021
Box singoli a corpo: minimo 8.000,00€, massimo 11.000,00€; media 9.500,00€

Dal sito: <a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">http://www.borsinoimmobiliare.it</a> , zona periferica unica
Box auto: $(507,00€/mq + 613,00€/mq)/2 = 560,00€/mq$
$560,00€/mq \times 22,00mq = 12.320,00€$

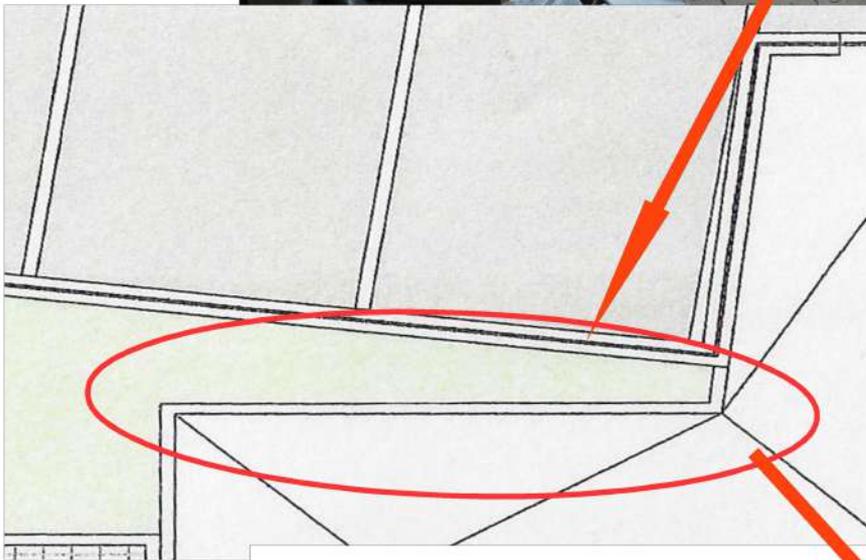
Mediando i valori sopra esposti:
$[(12.980,00€ + 9.500,00€ + 12.320,00€)/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: <u>11.600,00€</u>

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

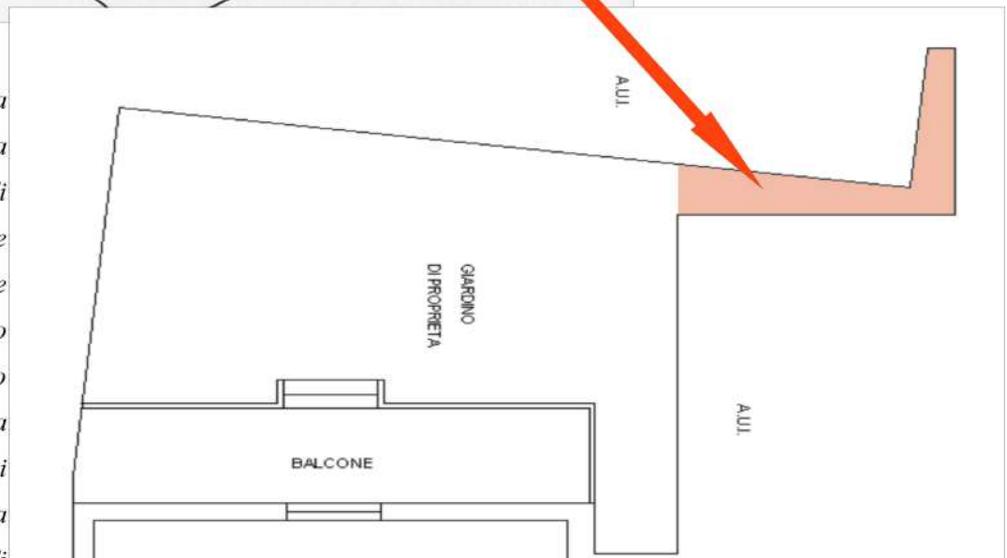
Il complesso immobiliare in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta una serie di fattori che ne deprezzano il valore medio di mercato, ovvero:

1. **Mancanza del certificato di agibilità**: non è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità, inoltre agli atti presso il Comune di Lonate Pozzolo non è presente gran parte della documentazione che deve essere fornita in allegato alla domanda stessa, così come descritto nel capitolo "PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA".
2. **Oneri di oblazione relativi al Permesso di Costruire in Sanatoria**: il Comune di Lonate Pozzolo deve ancora provvedere al calcolo degli oneri di oblazione per il rilascio di tale permesso, in quanto la pratica ha l'iter procedurale in corso, inoltre **non è ancora definito con la Soprintendenza l'accertamento di compatibilità paesaggistica n° 03/2012.**
3. **Parti comuni da ultimare**: le parti comuni del complesso immobiliare devono essere ultimate: mancano i corrimani sul vano scala, il giardino comune versa in stato di abbandono, con presenza di materiali edili, mancano i cancelli viabilistici di accesso ai box interrati e di accesso sulla via Giassi, ecc...
4. **Impiantistica relativa alle parti comuni da ultimare**: mancano diversi elementi dell'impianto elettrico delle parti comuni, l'ascensore è stato installato ma non è funzionante, un tratto della canna di esalazione della caldaia è mancante, l'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funzionante, ecc... Si tenga conto che le certificazioni di conformità di tutti gli impianti installati non sono presenti agli atti depositati presso l'U.T. di Lonate Pozzolo e pertanto o verranno fornite dall'impresa realizzatrice dei lavori o molto presumibilmente dovranno essere a carico dei futuri proprietari delle singole unità immobiliari (in solido).
5. **Difficoltà riscontrate in due sottotetti**: nel complesso immobiliare si è riscontrata la diversa distribuzione di spazi interni di due sottotetti, oltreché aver ricavato dei balconi nella copertura: di fatto si sono creati dei veri e propri appartamenti nel sottotetto (durante il sopralluogo nelle condizioni "a rustico"), in vani dichiarati catastalmente come depositi (C/2).
6. **Difficoltà nella planimetria catastale dell'appartamento per quanto riguarda le aree di pertinenza (area a verde)**: si è rilevato che la rappresentazione grafica del lato est del giardino di proprietà è difforme dallo stato di fatto, inoltre, sempre sul disegno, sono stati rappresentati due gradini, mentre allo stato di fatto non vi sono (si vedano foto e disegni sotto riportati) così pure non sono state rappresentate le grate di aerazione del piano interrato adibito a box auto.  
Tali modifiche implicano variazioni ininfluenti (circa 3,50mq reali, commerciali 0,35mq) sulle superfici catastali e/o commerciali.

Con ellisse rossa la zona che da disegno di progetto e da planimetria catastale è indicata come di proprietà esclusiva, mentre sembrerebbe fare parte delle parti comuni (vialetto di accesso pedonale al vano scala).



Con colore rosso chiaro la zona che da planimetria catastale è indicata come di proprietà esclusiva, mentre sembrerebbe fare parte delle parti comuni (vialetto di accesso pedonale al vano scala); sopra la scritta "balcone" i due gradini non realizzati, mentre a destra tra la linea di



confine del giardino di proprietà e altra unità non sono state rappresentate le grate di aerazione del piano interrato (piano autorimesse e cantine).

7. **Obblighi previsti nella Convenzione:** altro elemento di incognita in merito alla valutazione del bene sono gli obblighi previsti dalla Convenzione stipulata tra l'impresa costruttrice e l'amministrazione del Comune di Lonate Pozzolo, previsti nell'art. 8 di tale convenzione e soprattutto, qualora non siano stati adempiuti, tali obblighi saranno a carico dei futuri acquirenti come si riporta nell'art 13: *"...in caso di trasferimento anche parziale a terzi, a qualsiasi titolo, delle aree e degli immobili ricompresi nel Programma Integrato di Intervento, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli oneri e obblighi derivanti dalla presente Convenzione..."*.

Si consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, anche con il supporto di un tecnico del settore in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, ecc...).

Sulla base di tutti i fattori sopra descritti, in mancanza di elementi certi al fine di fissare precisi oneri e costi di regolarizzazione e per fornire un valore di mercato del cespite da stimare il più equo possibile, **si ritiene di decurtare il valore del bene di un coefficiente di deprezzamento pari al 25%**.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie appartamento e cantina:	mq 97,00	x	€/mq 810,00	=	€ 78.570,00
Valore superficie box auto:	mq 22,00		A corpo	=	€ 11.600,00
					<b>€ 90.170,00</b>

## 9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento + cantina	97,00	0,00	€ 78.570,00	€ 78.570,00
B	box auto	22,00	0,00	€ 11.600,00	€ 11.600,00
				<b>€ 90.170,00</b>	<b>€ 90.170,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (rimando al paragrafo "sviluppo valutazione": **-25%**

**sul valore dei beni):**

**-€ 22.542,50**

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

**€ 67.627,50**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 67.627,50</b>
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):	<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>
Riduzione per arrotondamento:	<b>-€ 627,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 67.000,00</b>

data 04/03/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Arcari