



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

217/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:
IGV Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Oscar Boschioli

CF: BSCSCR64H20D869V

con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE ,1

telefono: 00390331217401

email: architetto.boschioli@gmail.com

PEC: oscar.boschioli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
217/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOLBIATE ARNO via Monforte 26, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

- 3/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 81/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di procedura è inserito in un fabbricato condominiale composto da 12 appartamenti con 5 piani fuori terra che fa parte di un complesso immobiliare composto da alcuni edifici a condominiali pluripiano e da villette a schiera che formano un piccolo villaggio in zona decentrata dal centro cittadino ma a poca distanza da esso. Il complesso è circondato da aree verdi piantumate con piante ad alto fusto e sono presenti le urbanizzazioni pubbliche con parcheggi auto e strade di collegamento. Nelle vicinanze è presente lo svincolo autostradale che permette facilmente il collegamento sia con Milano che con Varese. Nei comuni adiacenti Albizzate e Cavaria con Premezzo sono presenti inoltre le stazioni di fermata della linea ferroviaria Milano-Varese.

Il condominio in questione è stato costruito tra il 1977 ed il 1982 con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio; facciate intonacate e tinteggiate; copertura in tegole di cemento; parapetti dei balconi in ferro verniciato; scale interne in marmo con parapetto in ferro; pareti del vano scala e dei pianerottoli con intonaco plastico; è presente l'ascensore. L'appartamento, posto al terzo piano, è composto da ingresso, sala, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno e w.c., oltre a cantina e box posti al piano seminterrato. Caratteristiche interne: pavimenti in ceramica posati in diagonale (tutti i locali) e parquet laminato posati al di sopra della ceramica (camere), pavimenti balconi in gres, rivestimento cucina e bagni in ceramica; porte interne in legno; serramenti esterni parte in legno con vetro semplice e parte in alluminio con doppio vetro; avvolgibili in PVC; impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio; impianto elettrico sottotraccia; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche della cantina: pareti e soffitti intonacati al rustico; pavimentazione in gres; impianto elettrico sottotraccia; porta di accesso in ferro verniciato. Caratteristiche del box: basculante di ingresso in lamiera verniciata; pavimento in battuto di cemento. Le condizioni di manutenzione sono buone e sono stati realizzati interventi di manutenzione ordinaria per mantenere un buon livello di abitabilità dei locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 , scala comune, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3180 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MONFORTE n. SN SOLBIATE ARNO, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dati di impianto pubblicato il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/10/1983
Coerenze: da nord in senso orario : nord -cortile comune , est- vano scala comune, sud e ovest - spazio comune e oves

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B box singolo a SOLBIATE ARNO via Monforte 26 per la quota di:

- 3/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 81/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'autorimessa singola oggetto di procedura è inserito in un fabbricato condominiale composto da 12 appartamenti con 5 piani fuori terra che fa parte di un complesso immobiliare composto da alcuni

edifici a condominiali pluripiano e da villette a schiera che formano un piccolo villaggio in zona decentrata dal centro cittadino ma a poca distanza da esso. Il complesso è circondato da aree verdi piantumate con piante ad alto fusto e sono presenti le urbanizzazioni pubbliche con parcheggi auto e strade di collegamento. Nelle vicinanze è presente lo svincolo autostradale che permette facilmente il collegamento sia con Milano che con Varese. Nei comuni adiacenti Albizzate e Cavaria con Premezzo sono presenti inoltre le stazioni di fermata della linea ferroviaria Milano-Varese.

Il condominio in questione, dove è inserito l'autorimessa singola, è stato costruito tra il 1977 ed il 1982 con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio; facciate intonacate e tinteggiate; copertura in tegole di cemento; parapetti dei balconi in ferro verniciato; scale interne in marmo con parapetto in ferro; pareti del vano scala e dei pianerottoli con intonaco plastico; è presente l'ascensore. L'autorimessa singola, posto al piano terra, ha le pareti e soffitti intonacati al rustico; pavimentazione in gres; impianto elettrico sottotraccia; porta di accesso in ferro verniciato. Le condizioni sono medie

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3180 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 23,96 Euro, indirizzo catastale: VIA MONFORTE n. SN SOLBIATE ARNO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dati di impianto pubblicato il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/10/1983 prot. 97
Coerenze: da nord in senso orario : nord -cortile comune , est- vano scala comune, sud e ovest - spazio comune e oves

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.600,00
Data della valutazione:	06/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dalla Signora Novoloaca Ana e figlio Bolla Alessandro entrambi debitori

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 13/09/2005 a firma di Dr. Carlo Giani notaio in Varese ai nn. 66091/9968 di repertorio, iscritta il 07/10/2005 a milano 2 ai nn. 39026/147829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 280.00,00.

Durata ipoteca: 240 mesi.

La formalità è riferita solamente a C.F. : foglio 3 particella 3180 sub. 7e 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio- unep ai nn. 4279 di repertorio, trascritta il 13/09/2024 a Milano 2 ai nn. 84761/119268, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile .

La formalità è riferita solamente a C.F. : foglio 3 particella 3180 sub. 7e 15

pignoramento, stipulata il 04/06/2024 a firma di Tribunale di Busto - unep ai nn. 93840 di repertorio, trascritta il 10/07/2024 a Milano 2 ai nn. 67073/93840, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a C.F. : foglio 3 particella 3180 sub. 7e 15

pignoramento, stipulata il 19/09/2024 a firma di Tribunale Busto Arsizio - unep ai nn. 6745 di repertorio, trascritta il 10/10/2024 a Milano 2 ai nn. 94095/133096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a C.F. : foglio 3 particella 3180 sub. 7e 15

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:	€. 1.360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 300,00
Millesimi condominiali:	94,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/01/2011), con atto stipulato il 08/01/2011 a firma di data di decesso, registrato il 09/01/2012 a Uff. reg. Gallarate ai nn. vol. 17/9990, trascritto il 18/09/2012 a Milano 2 ai nn. 10499/15590.

Il titolo è riferito solamente a C.F. : foglio 3 particella 3180 sub. 7e 15 .

Si specifica quanto segue : - che alla data del 08.01.2011 il Sig. Bolla Piero Giuseppe è deceduto -che in data 28.12.2011 veniva trascritto presso la conservatoria di Milano 2 , ai nn.149339/92254 , atto del 17.10.2011 di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità relitta da Bolla Piero Giuseppe in favore dei Sig. BOLLA CARLO MARIA C.F. BLLCLM88A03F205N, FERRARI ELBE FILOMENA ELEONORA C.F. FRRLFL54T62C219O, BOLLA NICOLO' C.F. BLLNCL90E07F463O - che in data 28.12.2011 veniva altresì trascritto presso la conservatoria di Milano 2 , ai nn.149337/92252 atto del 05.07.2011 di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità relitta da Bolla Pietro Giuseppe in favore del Sig. Bolla Alessandro C.F. BLLLSN02H22H223V

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/1989 fino al 13/09/2005), con atto stipulato il 09/02/1989 a firma di Aldo Graffeo - Gallarate (VA) ai nn. 3022 di repertorio, registrato il 16/02/1989 a uff. reg. di Gallarate ai nn. vol.2 n. 327, trascritto il 17/02/1989 a Milano 2 ai nn. 15506/11840.

Il titolo è riferito solamente a C.F. : foglio 3 particella 3180 sub. 7e 15 .

Comunione dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2005 fino al 08/01/2011), con atto stipulato il 13/09/2005 a firma di Dott. Giani Carlo - Varese ai nn. 66090/9967 di repertorio, registrato il 29/09/2005 a uff. reg. di Varese ai nn. 7195 serie 1T, trascritto il 07/10/2005 a Milano 2 ai nn. 76000/147828.

Il titolo è riferito solamente a C.F. : foglio 3 particella 3180 sub. 7e 15 .

In separazione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. **50/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo fabbricato residenziale , rilasciata il 15/03/1977 con il n. anno 1977 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a all'intero immobile .

Dopo il rilascio della C.E. non sono state apportate, all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi anche alla luce dei nuovi disposti " salva casa "

che modificano il DPR 380/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: esistenti. Il titolo è riferito solamente al C.F. : foglio 3 particella 3180 sub. 7e 15 . Non c'è possibilità di ampliamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SOLBIATE ARNO VIA MONFORTE 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLBIATE ARNO via Monforte 26, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

- 3/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 81/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di procedura è inserito in un fabbricato condominiale composto da 12 appartamenti con 5 piani fuori terra che fa parte di un complesso immobiliare composto da alcuni edifici a condominiali pluripiano e da villette a schiera che formano un piccolo villaggio in zona decentrata dal centro cittadino ma a poca distanza da esso. Il complesso è circondato da aree verdi piantumate con piante ad alto fusto e sono presenti le urbanizzazioni pubbliche con parcheggi auto e strade di collegamento. Nelle vicinanze è presente lo svincolo autostradale che permette facilmente il collegamento sia con Milano che con Varese. Nei comuni adiacenti Albizzate e Cavaria con Premezzo sono presenti inoltre le stazioni di fermata della linea ferroviaria Milano-Varese.

Il condominio in questione è stato costruito tra il 1977 ed il 1982 con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio; facciate intonacate e tinteggiate; copertura in tegole di cemento; parapetti dei balconi in ferro verniciato; scale interne in marmo con parapetto in ferro; pareti del vano scala e dei pianerottoli con intonaco plastico; è presente l'ascensore. L'appartamento, posto al terzo piano, è composto da ingresso, sala, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno e w.c., oltre a cantina e box posti al piano seminterrato. Caratteristiche interne: pavimenti in ceramica posati in diagonale (tutti i locali) e parquet laminato posati al di sopra della ceramica (camere), pavimenti balconi in gres, rivestimento cucina e bagni in ceramica; porte interne in legno; serramenti esterni parte in legno con vetro semplice e parte in alluminio con doppio vetro; avvolgibili in PVC; impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio; impianto elettrico sottotraccia; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche della cantina: pareti e soffitti intonacati al rustico; pavimentazione in gres; impianto elettrico sottotraccia; porta di accesso in ferro verniciato. Caratteristiche del box: basculante di ingresso in lamiera verniciata; pavimento in battuto di cemento. Le condizioni di manutenzione sono buone e sono stati realizzati interventi di manutenzione ordinaria per mantenere un buon livello di abitabilità dei locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 , scala comune, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3180 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MONFORTE n. SN SOLBIATE ARNO, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dati di impianto pubblicato il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/10/1983
Coerenze: da nord in senso orario : nord -cortile comune , est- vano scala comune, sud e ovest - spazio comune e oves

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese e Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi comunali.

SERVIZI

asilo nido	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante battenti realizzati in legno con doppi vetri	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in calcestruzzo con coibentazione in non rilevata	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi in mattoni con coibentazione in camera d' aria , il rivestimento è realizzato in intonaco plastico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in latero cemento	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

realizzato in ferro e vetro , gli accessori presenti sono: serratura

scale: nord con rivestimento in marmo

buono 

Degli Impianti:

ascensore: anta scorrevole conformità: non rilevabile

buono 

citofonico: audio conformità: non rilevabile

buono 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

buono 

fognatura: fognatura comunale acque nere la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

buono 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: non rilevabile

buono 

gas: sottotraccia con alimentazione a rete gas comunale conformità: non rilevabile

buono 

termico: singolo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile

buono 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in soletta a sbalzo piastrella to con ceramica

buono 

copertura: tegolw costruita in calcestruzzo

buono 

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
abitazione	86,00	x	100 %	=	86,00
balconi	10,00	x	50 %	=	5,00
cantinola	4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	100,00				93,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un'indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo:

corpo A : 135 000,00 euro

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA, nonché interviste sul luogo e informazioni dalle agenzie immobiliari del posto.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 1.400,00 a mq 1.800,00, mentre per l'autorimessa a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	135.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 135.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 135.000,00
---	----------------------

BENI IN SOLBIATE ARNO VIA MONFORTE 26

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SOLBIATE ARNO via Monforte 26 per la quota di:

- 3/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 81/90 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'autorimessa singola oggetto di procedura è inserito in un fabbricato condominiale composto da 12 appartamenti con 5 piani fuori terra che fa parte di un complesso immobiliare composto da alcuni edifici a condominiali pluripiano e da villette a schiera che formano un piccolo villaggio in zona decentrata dal centro cittadino ma a poca distanza da esso. Il complesso è circondato da aree verdi piantumate con piante ad alto fusto e sono presenti le urbanizzazioni pubbliche con parcheggi auto e strade di collegamento. Nelle vicinanze è presente lo svincolo autostradale che permette facilmente il collegamento sia con Milano che con Varese. Nei comuni adiacenti Albizzate e Cavaria con Premezzo sono presenti inoltre le stazioni di fermata della linea ferroviaria Milano-Varese.

Il condominio in questione, dove è inserito l'autorimessa singola, è stato costruito tra il 1977 ed il 1982 con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio; facciate intonacate e tinteggiate; copertura in tegole di cemento; parapetti dei balconi in ferro verniciato; scale interne in marmo con parapetto in ferro; pareti del vano scala e dei pianerottoli con intonaco plastico; è presente l'ascensore. L'autorimessa singola, posto al piano terra, ha le pareti e soffitti intonacati al rustico; pavimentazione in gres; impianto elettrico sottotraccia; porta di accesso in ferro verniciato. Le condizioni sono medie

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3180 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 23,96 Euro, indirizzo catastale: VIA MONFORTE n. SN SOLBIATE ARNO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dati di impianto pubblicato il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/10/1983 prot. 97
Coerenze: da nord in senso orario : nord -cortile comune , est- vano scala comune, sud e ovest - spazio comune e oves

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese e Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi comunali.

SERVIZI

asilo nido	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

superstrada distante 3 km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo :

corpo A : 12 000,00 euro

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA. nonché interviste sul luogo e informazioni dalle agenzie immobiliari del posto

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 1.400,00 a mq 1.800,00, mentre per l' autorimessa a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un'indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo:

corpo A : 135.000,00 euro

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA, nonché interviste sul luogo e informazioni dalle agenzie immobiliari del posto

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 1.400,00 a mq 1.800,00, mentre per l'autorimessa a corpo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di SOLBIATE ARNO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare PROVINCIA, ed inoltre: IN LOCO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,00	0,00	135.000,00	135.000,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				148.000,00 €	148.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

immobile non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 7.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.600,00
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:	€. 140.600,00

data 06/01/2025

il tecnico incaricato
Oscar Boschioli