



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 132/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. PER PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A., PROCURATRICE  
DI MAIOR SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

I.V.G. VARESE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**PIERLUIGI QUADRELLI**

CF:QDRPLG49P15D869W

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA FEDERICO CONFALONIERI 2

telefono: 00393496614384

email: pierluigiquadrelli@alice.it

PEC: pierluigi.quadrelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CASORATE SEMPIONE via XXV APRILE 1945 4/A, della superficie commerciale di **163,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a Casorate Sempione (VA) via XX Aprile n.4 / A, della superficie commerciale comparata, compreso il box auto di **totali 163,38 mq** per la quota di diritto di 1/1 di Christian Pozzato C.F. PZZCRS77S11B300V .

Il bene in oggetto fa parte di un complesso condominiale residenziale formato da tre corpi pluripiano, i piani fuori terra sono 3 più il piano interrato posto sotto il piano cortile.

Situato in zona semicentrale è costituito da un appartamento ad uso abitativo su unico livello posto al piano rialzato, da uno spazio complementare al piano sottostante e collegato con scala a chiocciola direttamente all'alloggio principale e a un box posto alla stessa quota del sotto strada.

All'ingresso condominiale si accede da andito pedonale posto di fronte allo spazio comunale adibito a parcheggio libero, prospiciente e collegato con via XX Aprile.

Dall'ingresso principale condominiale, attraverso un corridoio per l'accesso agli alloggi ( quattro per piano) si accede all'appartamento. La distribuzione funzionale dell'alloggio è tipica della tipologia trilocale eseguito negli anni di riferimento della costruzione : accesso diretto all'ampio locale di ingresso soggiorno., cucina ampia e completamente autonoma relativamente a tutte le funzioni diurne quali cucinare, lavanderia, pranzo; dal locale soggiorno si accede a un corridoio disimpegno che permette l'accesso alle due camere da letto, una matrimoniale, servizio bagno con vasca e doccia. Da tutti i locali si accede al balcone, coperto e corrente lungo il fronte dell'alloggio. I pavimenti di tutta la zona giorno e di collegamento sono rivestiti con una buona qualità di ceramica, così come la zona cucina e bagno. I pavimenti delle due camere sono rivestiti con doghe di parquet a correre.

I serramenti sono in alluminio/pvc con vetro doppio e tapparelle in PVC a movimento manuale. Il portoncino d'ingresso ha una blindatura di sicurezza di medio livello.

IMPIANTI: ELETTRICO A NORMA: trattasi di impianto originario eseguito durante l'edificazione dell'intero stabile, le certificazioni sono condominiali , il quadro elettrico di sicurezza è composto da interruttori magnetotermici adeguati al rispetto della normativa vigente in essere a protezione e prevenzione.

IDRICO: posto sottotraccia alimentato direttamente da rete idrica comunale per uso igienico sanitario; l'approccio visivo non permette di definire la reale condizione di affidabilità; Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è ottenuto da caldaia autonoma murale, di vecchia generazione, posta in cucina anche il RISCALDAMENTO CLIMATICO AMBIENTALE è ottenuto attraverso la stessa caldaia.

Certificazione NON ESISTENTE. Impianto di distribuzione non verificabile nel suo percorso diramato all'interno dell'alloggio ma sicuramente a norma relativamente al suo stato manutentivo, corpi radianti in alluminio in tutti i locali ma non dotati di valvole termostatiche per la termoregolazione come stabilito dalla normativa nazionale con il d.lgs. 102/2014 e correttivo 141/2016. Nelle camere da letto i corpi radianti sono fan coil collegati anche come condizionatori ad una unità esterna posta sul balcone.

Impianto citofonico esistente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm.. identificazione catastale: Foglio 7 particella 83 sub. 31 e 50 (catasto fabbricati), categoria A/2 , e C/6, classe 4, superficie catastale complessiva ( superficie reale lorda non comparata agli indici di valutazione) mq 194,66.

Alla citata unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dello stabile in ragione di TOTALI millesimi di proprietà pari a 32,79, così come stabilito dalla tabella millesimale annessa al vigente regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, interno A, scala A, ha un'altezza interna di 270/250. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 83 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Comune CASORATE SEMPIONE via XXV Aprile 4/A, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe in atti dal 17/12/2021 - Variazione identificativo per riordino fondiario ( n. 45/2021 )  
Coerenze: DA Nord in senso orario spazio verde comune condominiale. Parcheggio comune posto su via XXV Aprile . A.U.I. e vano scala comune. A.U.I. e vano scala comune.  
PROVIENE PER VARIAZIONE TERRITORIALE DAL FOGLIO 4
- foglio 7 particella 83 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 28,41 Euro, indirizzo catastale: Comune CASORATE SEMPIONE via XXV Aprile 4/A, piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe in atti dal 17/12/2021 - Variazione identificativo per riordino fondiario ( n. 45/2021 )  
Coerenze: DA Nord in senso orario muro controterra condominiale. A.U.I. Accesso comune. A.U.I.  
PROVIENE PER VARIAZIONE TERRITORIALE DAL FOGLIO 4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>163,38 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 146.042,90</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 146.042,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 146.042,90</b>
Data della valutazione:	<b>27/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere completamente arredato ma libero da persone.

In presenza del Dott. Fabris Marco della G.I.V.G. si è effettuato l'accesso al bene in oggetto, eseguiti gli opportuni accertamenti visivi dello stato di conservazione, il rilievo planimetrico e quello fotografico.

Da parte del proprietario, Sig. Pozzato Christian, si è ricevuta tutta la collaborazione necessaria.

## 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** attiva, stipulata il 05/12/2005 a firma di Notaio Andrea Tosi Gallarate ai nn. 15134 / di repertorio, iscritta il 21/12/2005 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 192795 / 52386 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4/C .

ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO del 16 /10 / 2012 Registro generale n. 102493 Registro Particolare n. 15757

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/11/2006 a firma di Esatri Esazione Tributi S.p.a. ai nn. 175867 / 43914 di repertorio, iscritta il 30/10/2006 ai nn. 15309, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DA INSOLVENZA.

Importo ipoteca: 18.953,04.

Importo capitale: 9.476,52.

La formalità è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4/C

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/06/2010 ai nn. 12253 di repertorio, iscritta il 01/07/2010 a Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 82771 / 19890, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DA INSOLVENZA.

Importo ipoteca: 32.061,24.

Importo capitale: 16.030,62.

La formalità è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4/C

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/02/2013 a firma di Equitalia Nord S.p.a di Milano ai nn. 646 di repertorio, iscritta il 27/02/2013 ai nn. 19213 / 2938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DA INSOLVENZA.

Importo ipoteca: 51.951,84.

Importo capitale: 25.975,92.

La formalità è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4/C

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

pignoramento, stipulata il 07/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziari Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1358

di repertorio, trascritta il 12/04/2022 ai nn. 50352 / 33944, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4/C.

Nel quadro D è riportato quanto segue: Si precisa che gli immobili descritti risultano catastalmente soppressi dal 17/12/2021 per variazione relativa a riordino fondiario, ed attualmente sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Casorate Sempione al foglio 7 particella 83 subalterno 31 e particella 83 subalterno 50.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 30.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 11.434,88</b>
Millesimi condominiali:	<b>32,79</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2005), con atto stipulato il 05/12/2005 a firma di Notaio Andrea Tosi Gallarate ai nn. 15133 di repertorio, trascritto il 21/12/2005 a Conservatoria registri immobiliari di Milano2 ai nn. 192794 / 97946.

Il titolo è riferito solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di compravendita ( fino al 29/05/2000), con atto stipulato il 29/05/2000 a firma di Notaio Andrea Tosi Samarate ai nn. 1267 di repertorio, trascritto il 12/06/2000 a Conservatoria registri immobiliari di Milano2 ai nn. 55581/37839.

Il titolo è riferito solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2000 fino al 05/12/2005), con atto stipulato il 05/12/2005 a firma di Notaio Andre Tosi Gallarate ai nn. 15133 di repertorio, trascritto il 21/12/2005 a Conservatoria registri immobiliari di Milano2 ai nn. 192794 / 97946.

Il titolo è riferito solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegati: CDU n. prot. 7454 rilasciato dal Comune di Casorate Sempione il 18/7/2022

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

#### **N. 0.**

Il titolo è riferito solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C.

Nell'archivio dell'Ufficio tecnico comunale NON SONO PRESENTI PRATICHE EDILIZIE relative all'immobile oggetto di procedura, il compendio immobiliare è stato costruito nel 1987, il sig. Minoli Renato, proprietario fino al 29/5/2000, non ha eseguito alcuna modifica all'interno dell'alloggio così pure i sigg. CREPALDI Maria / PIANTADOSSI Bruno proprietari fino al 05/12/2005. L'attuale proprietario, sig. Christian POZZATO NON HA MAI PRESENTATO ALCUNA PRATICA DI INTERVENTO EDILIZIO

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 46 del 31.10.2015, l'immobile ricade in zona Variante generale al P.T.C. del Parco del Ticino ricomprende il mappale 83 in ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA. Il titolo è riferito solamente al UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C. Mapp. 83 : NON VIENE RILASCIATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ( CDU ) in quanto trattasi di PERTINENZA DI EDIFICIO censito al N.C.E.U.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTC 2008 Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14 Gennaio 2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: ACCATASTAMENTO FABBRICATI D.L. 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 P.G.T. Piano di Governo Territoriale vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C.

ALLEGATO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA CON LA DESCRIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - EDILIZIA . Allegati: CDU n. certificato 7454 rilasciato dal Comune di Casorate Sempione il 18/ 7 /2022.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DI CERTIFICATO DI IDONEITA' IMPIANTISTICA redatta da tecnico abilitato secondo normativa di riferimento. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Controllo degli apparecchi di sicurezza magnetotermica e revisione funzionale dell'intero impianto con stacchi magnetotermici sotto tensione e carico potenziale nonché redazione CERTIFICATO IDONEITA' IMPIANTISTICA di corretto funzionamento secondo normative vigenti. (normativa di riferimento: L. 46/90 , NORMA CEI EN 64-08)

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

Costi di regolarizzazione:

- : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giornata 2 persone

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Redazione Dichiarazione di conformità di corretta installazione e funzionamento della caldaia esistente. Rapporto di manutenzione relativo a :Revisione con relativa pulizia bruciatore , prove di accensione e spegnimento istantaneo, prova tenuta idraulica e fumi . Mancanza Redazione Dichiarazione di conformità di corretta installazione e funzionamento della caldaia esistente revisione e relativa pulizia bruciatore , prove di accensione e spegnimento istantaneo, prova tenuta idraulica e fumi . (normativa di riferimento: L. 46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giornata un tecnico

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARI in CASORATE SEMPIONE , via XX Aprile, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 83 sub. 31 natura A/2 di 6,5 vani al piano T - S1 N. civico 4/A - e particella 83 sub. 50 natura C6 di mq. 22 al piano S1 n. civico 4 /C

BENI IN CASORATE SEMPIONE VIA XXV APRILE 1945 4/A

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASORATE SEMPIONE via XXV APRILE 1945 4/A, della superficie commerciale di **163,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a Casorate Sempione (VA) via XX Aprile n.4 / A, della superficie commerciale comparata, compreso il box auto di **totali 163,38 mq** per la quota di diritto di 1/1 di Christian Pozzato C.F. PZZCRS77S11B300V .

Il bene in oggetto fa parte di un complesso condominiale residenziale formato da tre corpi pluripiano, i piani fuori terra sono 3 più il piano interrato posto sotto il piano cortile.

Situato in zona semicentrale è costituito da un appartamento ad uso abitativo su unico livello posto al piano rialzato, da uno spazio complementare al piano sottostante e collegato con scala a chiocciola direttamente all'alloggio principale e a un box posto alla stessa quota del sotto strada.

All'ingresso condominiale si accede da andito pedonale posto di fronte allo spazio comunale adibito a parcheggio libero, prospiciente e collegato con via XX Aprile.

Dall'ingresso principale condominiale, attraverso un corridoio per l'accesso agli alloggi ( quattro per piano) si accede all'appartamento. La distribuzione funzionale dell'alloggio è tipica della tipologia trilocale eseguito negli anni di riferimento della costruzione : accesso diretto all'ampio locale di ingresso soggiorno., cucina ampia e completamente autonoma relativamente a tutte le funzioni diurne quali cucinare, lavanderia, pranzo; dal locale soggiorno si accede a un corridoio disimpegno che permette l'accesso alle due camere da letto, una matrimoniale, servizio bagno con vasca e doccia. Da tutti i locali si accede al balcone, coperto e corrente lungo il fronte dell'alloggio. I pavimenti di tutta la zona giorno e di collegamento sono rivestiti con una buona qualità di ceramica, così come la zona cucina e bagno. I pavimenti delle due camere sono rivestiti con doghe di parquet a scorrere. I serramenti sono in alluminio/pvc con vetro doppio e tapparelle in PVC a movimento manuale. Il portoncino d'ingresso ha una blindatura di sicurezza di medio livello.

**IMPIANTI: ELETTRICO A NORMA:** trattasi di impianto originario eseguito durante l'edificazione dell'intero stabile, le certificazioni sono condominiali , il quadro elettrico di sicurezza è composto da interruttori magnetotermici adeguati al rispetto della normativa vigente in essere a protezione e prevenzione.

**IDRICO:** posto sottotraccia alimentato direttamente da rete idrica comunale per uso igienico sanitario; l'approccio visivo non permette di definire la reale condizione di affidabilità; Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è ottenuto da caldaia autonoma murale, di vecchia generazione, posta in cucina anche il **RISCALDAMENTO CLIMATICO AMBIENTALE** è ottenuto attraverso la stessa caldaia.

Certificazione **NON ESISTENTE**. Impianto di distribuzione non verificabile nel suo percorso diramato all'interno dell'alloggio ma sicuramente a norma relativamente al suo stato manutentivo, corpi radianti in alluminio in tutti i locali ma non dotati di valvole termostatiche per la termoregolazione come stabilito dalla normativa nazionale con il d.lgs. 102/2014 e correttivo 141/2016. Nelle camere da letto i corpi radianti sono fan coil collegati anche come condizionatori ad una unità esterna posta sul balcone.

Impianto citofonico esistente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm.. identificazione catastale: Foglio 7 particella 83 sub. 31 e 50 (catasto fabbricati), categoria A/2 , e C/6, classe 4, superficie catastale complessiva ( superficie reale lorda non comparata agli indici di valutazione) mq 194,66.

Alla citata unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dello stabile in ragione di **TOTALI** millesimi di proprietà pari a 32,79, così come stabilito dalla tabella millesimale annessa al vigente regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, interno A, scala A, ha un'altezza interna di 270/250. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 83 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Comune CASORATE SEMPIONE via XXV Aprile 4/A, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione

identificativi per allineamento mappe in atti dal 17/12/2021 - Variazione identificativo per riordino fondiario ( n. 45/2021 )

Coerenze: DA Nord in senso orario spazio verde comune condominiale. Parcheggio comune posto su via XXV Aprile . A.U.I. e vano scala comune. A.U.I. e vano scala comune.

PROVIENE PER VARIAZIONE TERRITORIALE DAL FOGLIO 4

- foglio 7 particella 83 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 28,41 Euro, indirizzo catastale: Comune CASORATE SEMPIONE via XXV Aprile 4/A, piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe in atti dal 17/12/2021 - Variazione identificativo per riordino fondiario ( n. 45/2021 )

Coerenze: DA Nord in senso orario muro controterra condominiale. A.U.I. Accesso comune. A.U.I.

PROVIENE PER VARIAZIONE TERRITORIALE DAL FOGLIO 4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Tutti quelli previsti nel comparto provinciale nella normalità standardizzata dei servizi di ripetizione segnali digitali.1, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grande brughiera Malpensa - Parco fluviale della valle del Ticino.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	al di sopra della media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 KM	al di sopra della media	
autobus distante 300 M	nella media	
autostrada distante 5 Km	nella media	
ferrovia distante 700 m	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**LA CLASSE ENERGETICA NON E' STABILITA**

come previsto dalla L. 9/2014 del 21/02/2014 non si prevede l'allego dell'Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* tapparelle con cassonetto monoblocco realizzati in pvc

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* a battente realizzati in alluminio e vetro

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cemento tipo portoghesi con coibentazione in impossibile l'accesso per verifica

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in laterizio intonacato con coibentazione in non rilevabile , il rivestimento è realizzato in intonaco con tinteggiatura acrilica

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna:* realizzata in quadrotti di cemento e graniglia

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica / parquet

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*plafoni:* realizzati in piani in laterocemento

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno tamburato blindato , gli accessori presenti sono: blindatura di sicurezza di medio livello

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* unidirezionale per ricezione canali analogici conformità: condominiale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*citofonico:* ricevitore / risponditore conformità: condominiale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico:* cavidotti posti sottotraccia interruttori e salvavita a norma , la tensione è di 220V conformità: condominiale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*telefonico:* cavidotti posti sottotraccia con cavo doppino ; il centralino è NO conformità: condominiale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non conforme

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura*: a deflusso naturale la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni sub orizzontali con recapito in fognatura condominiale/comunale conformità: condominiale

nella media 

*gas*: tubazione in rame con alimentazione a stacco di impianto condominiale da impianto comunale conformità: condominiale

nella media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media 

*strutture verticali*: costruite in c.a.

nella media 

*travi*: costruite in cemento armato

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



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
ALLOGGIO PIANO TERRA	115,00	x	100 %	=	115,00
BALCONE COPERTO	11,16	x	35 %	=	3,91
ALLOGGIO PIANO SEMINTERRATO	45,50	x	75 %	=	34,13
BOX AUTO	23,00	x	45 %	=	10,35
<b>Totale:</b>	<b>194,66</b>				<b>163,38</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/03/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 570/2009

Descrizione: Appartamento: al primo piano in contesto cortilizio, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, e camera oltre ad autorimessa al piano terra., 1

Indirizzo: Via TORINO, 38 Casorate Sempione, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 20.00 m  
Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 06/02/2018  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 507/2009  
Descrizione: Appartamento in contesto cortilizio posto al piano primo composto da soggiorno/cucina, bagno, antibagno, disimpegno e una camera, oltre portico ad uso parcheggio al piano terra., 1  
Indirizzo: Via TORINO, 38 Casorate Sempione, VA  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 18.760,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 48.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 25.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 27.00 m  
Numero Tentativi: 13

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 10/02/2022  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: appartamento trilocale più servizi  
Indirizzo: via XX Aprile 4/A  
Superfici principali e secondarie: 92  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.032,61 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 90.250,00 pari a 980,98 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

##### BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (01/04/2021)

Domanda: in fase crescente anche se dipendente dalla richiesta economica e condizionata da concessione mutuo fondiario strutture verticali: costruite in Murature portanti in mattoni nella media travi: costruite in c.a. nella media descrizione consistenza indice commerciale ALLOGGIO ABITATIVO A/3 46,50 x 100 % = 46,50 LOCALE SOTTOTETTO ADIBITO A RIPOSTIGLIO 40,55 x 25 % = 10,14 Totale: 87,05 56,64 Espropriazioni immobiliari N. 154/2021 promossa da: DOVALUE SPA RED SEA SPV S.r.l. tecnico incaricato: PIERLUIGI QUADRELLI Pagina 10

Offerta: Crescente dall'inizio dell'anno in corso Valore minimo: 700,00 Valore massimo: 900,00 Offerta: Crescente dall'inizio dell'anno in corso Tempo di rivendita o di assorbimento: o di assorbimento: 3-6 mesi Valore minimo: 700,00 copertura: Falde doppia pendenza costruita in travi di legno nella media strutture verticali: costruite in Murature portanti in mattoni nella media travi: costruite in c.a. nella media descrizione consistenza indice commerciale ALLOGGIO ABITATIVO A/3 46,50 x 100 % = 46,50 LOCALE SOTTOTETTO ADIBITO A RIPOSTIGLIO 40,55 x 25 % = 10,14 Totale: 87,05 56,64 Espropriazioni immobiliari N. 154/2021 promossa da: DOVALUE SPA RED SEA SPV S.r.l. tecnico incaricato: PIERLUIGI QUADRELLI Pagina 10

Tempo di rivendita o di assorbimento: o di assorbimento: 3-6 mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,38 x 900,00 = **147.042,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 147.042,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 147.042,90**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale, o meglio, del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si utilizza il metodo estimativo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una analisi estimativa condotta mediante l'opportuno ricorso alla comparazione dell'edificato ad altri di ideale riferimento, aventi caratteristiche omologhe, in termini di "media", relativamente a ubicazione, stato strutturale, finiture, annessi, stato di conservazione e di possesso, potenzialità urbanistiche, dotazione di impiantistica e, in generale, fruizione, intesa come utenza generalizzata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di CASORATE SEMPIONE, agenzie: CASAINBRUGHIERA e STUDIO IMMOBILIARE 100, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI- IMPRESE EDILI - BORSINO IMMOBILIARE C.C.I.A.A. VARESE,, ed inoltre: SITI WEB SPECIALIZZATI IN COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

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	163,38	0,00	147.042,90	147.042,90
				<b>147.042,90 €</b>	<b>147.042,90 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il cespite in questione NON PUO' ESSERE DIVISO PER VENDITA PARZIALE O SEPARATA.

Pur avendo due ingressi separati, accessibili tutti e due da andito comune, non

sono separabili per la vendita in quanto il piano seminterrato non ha le caratteristiche della civile abitazione mancando dell'altezza minima prevista, mt 2,70, e dei rapporti aeroilluminanti.

Se separato catastalmente dal piano terra sarebbe individuato nella cat. catastale urbana come C/2 magazzini e locali di deposito assumendo pertanto un valore economico sensibilmente inferiore al valore attribuibile, anche se riparametrato, di porzione abitabile compresa nell'insieme come unico alloggio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 146.042,90**

**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: **€ 146.042,90**

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: **€ 146.042,90**

data 27/07/2022

il tecnico incaricato  
PIERLUIGI QUADRELLI