

**Beni in Lonate Pozzolo (Varese) Via Carpiano**

**Lotto 009**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio sito in Lonate Pozzolo (Varese) Via Carpiano.  
Composto da box posto al piano interrato  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31,25  
Identificato al catasto fabbricati:  
Intestazione: Realizzazioni Immobiliari s.r.l. con sede in Busto Arsizio - C.F. 02036740120 - proprietà per 1/1  
→ Foglio LO/7 mappale 14056 subalterno 114, categoria C/6, classe 6, composto da mq. 25, posto al piano S1, rendita Euro 65,85.  
Coerenze: a Nord enti comuni al subalterno 1; ad Est enti comuni ai subalterni 1 e 3; a Sud terrapieno; ad Ovest altra unità immobiliare al subalterno 113.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), cinema (scarso), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), palestra (scarso), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente), università (scarso), vigili del fuoco (scarso).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (9), ferrovia (1), autostrada (11), superstrada (3,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

non è stato possibile effettuare l'accesso per mancanza di chiavi

**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 e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **Realizzazioni Immobiliari s.r.l.** - C.F. **02036740120** contro Realizzazioni Immobiliari s.r.l., a firma di Notaio **...** in data **...** ai nn. **...**  
Iscritta a Milano in data **...** ai nn. **...**  
Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000  
Importo capitale: Lire 6.000.000.000  
Frazionamento di ipoteca a firma Notaio **...** i in data **...** ai nn. **...**  
Annotata a Milano in data **...** ai nn. **...**  
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **...**

Giudice Dr. MARIA EUGENIA PUPA  
Curatore/Custode: Rag. ETTORE BALDINI  
Perito: Geom. Rinaldo Fappani

- ... - C.F.
- ② contro Realizzazioni Immobiliari s.r.l., a firma di Tribunale di Busto Arsizio in data ... ai nn.  
Iscritta a Milano in data ... ai nn.  
Importo ipoteca: Euro 520.584,00  
Importo capitale: Euro 475.584,00  
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di ... C.F.
- ② u, contro Realizzazioni Immobiliari s.r.l., a firma di Tribunale di Busto Arsizio in data ... ai nn.  
Iscritta a Milano in data ... ai nn.  
Importo ipoteca: Euro 30.000,00  
Importo capitale: Euro 10.899,82
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ... C.F.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*  
- Sentenza di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di ...
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 5.1 Attuali proprietari:

- Realizzazioni Immobiliari s.r.l. con sede in Busto Arsizio - C.F. 02036740120 - proprietà per 1/1  
Proprietaria dal 15/03/00 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ... in data ... ai nn.  
Trascritto a Milano in data ... ai nn.  
Riferito all'acquisto della particella 14363 di mq. 463 poi soppressa ed unita alla particella 14056.
- Realizzazioni Immobiliari s.r.l. con sede in Busto Arsizio - C.F. 02036740120 - proprietà per 1/1  
Proprietaria dal 15/03/00 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ... in data ... ai nn.  
Trascritto a Milano in data ... ai nn.  
Riferito all'acquisto della particella 14355 di mq. 1.094 e della particella 14359 di mq. 594 poi soppressi ed uniti alla particella 14056.
- Realizzazioni Immobiliari s.r.l. con sede in Busto Arsizio - C.F. 02036740120 - proprietà per 1/1  
Proprietaria dal 15/03/00 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ... in data ... ai nn.  
Trascritto a Milano in data ... ai nn.  
Riferito all'acquisto della particella 14353 di mq. 133 e della particella 14367 di mq. 635 poi soppressi ed uniti alla particella 14056.
- Realizzazioni Immobiliari s.r.l. con sede in Busto Arsizio - C.F. 02036740120 - proprietà per 1/1  
Proprietario dal 15/03/00 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ... in data ... ai nn.  
Trascritto a Milano in data ... ai nn.

- Riferito all'acquisto della particella 14056 di mq. 1.335.
- Realizzazioni Immobiliari s.r.l. con sede in Busto Arsizio - C.F. 02036740120 - proprietà per 1/1  
Proprietaria dal 15/03/00 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in data ai nr  
Trascritta a Milan, in data ai nr  
Riferito all'acquisto della particella 14055 di mq. 620 e della particella 14366 di mq. 160 poi soppressi ed uniti alla particella 14056.

#### 6. PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. n. 8/00 intestata a Realizzazioni Immobiliari s.r.l.  
Concessione Edilizia rilasciata in data 18/05/00 n. prot. 7818.  
Denuncia di Inizio Attività in variante presentata in data 15/03/01.

#### Descrizione **box doppio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio sito in Lonate Pozzolo (Varese) Via Carpiano.

Composto da box posto al piano interrato

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **31,25**

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Realizzazioni Immobiliari s.r.l. con sede in Busto Arsizio - C.F. 02036740120 - proprietà per 1/1

Foglio LO/7 mappale 14056 subalterno 114, categoria C/6, classe 6, composto da mq. 25, posto al piano S1, rendita Euro 65,85.

Coerenze: a Nord enti comuni al subalterno 1; ad Est enti comuni ai subalterni 1 e 3; a Sud terrapieno; ad Ovest altra unità immobiliare al subalterno 113.

L'edificio è stato costruito nel 2001-2002.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 34 di interno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box	Sup. reale lorda	31,25	1,00	31,25
	Sup. reale lorda	31,25		31,25

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro verniciato, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:*

tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: con canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 7.1. Criterio di Stima

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento dei terreni, la consistenza dei fabbricati, le condizioni

Giudice Dr. MARIA EUGENIA PUPA  
Curatore/Custode: Rag. ETTORE BALDINI  
Perito: Geom. Rinaldo Fappani

di conservazione e di manutenzione degli stessi.

Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenuto conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche delle singole proprietà, ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolareggiatamente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio.

#### 7.2. Fonti di informazione

Catasto di Varese, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune di Lonate Pozzolo, Consulente Immobiliare "il Sole 24 Ore" - Sistemi di misurazione immobiliare edito da "il Sole 24 Ore".

#### 7.3. Valutazione corpi

##### A. box doppio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore commerciale valore di realizzo
box	31,25	€ 760,00	€ 23.750,00
- Valore corpo:			€ 23.750,00
- Valore commerciale / Valore di realizzo:			€ 23.750,00

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore commerciale Valore di realizzo
A	box doppio	31,25	€ 23.750,00	€ 23.750,00

#### 7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% 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:

€ 4.750,00

#### 7.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 19.000,00