

Espropriazioni immobiliari N. 346/2023
promossa da:



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

346/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessandro Gagliardi

CF:GGLLSN79A06B3001

con studio in GALLARATE (VA) VIA VALLE NUOVA 7

telefono: 003903311482437

fax: 003903311482437

email: alessandro_gagliardi@libero.it

PEC: archi_gagliardi@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
346/2023**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa bifamiliare a CARDANO AL CAMPO via Bolzano 18, quartiere Cardano Sud, della superficie commerciale di **140,39** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile oggetto di perizia è costituito da porzione di edificio residenziale bifamiliare disposto su tre piani, uno interrato e due fuori terra.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina e bagno al piano terra; due camere e un bagno al piano primo; tre locali cantina, locale caldaia, ripostiglio e autorimessa al piano interrato. Altre a balconi e giardino pertinenziale.

L'abitazione ha superficie commerciale di mq 103,10 oltre balconi, mentre la cantina ha superficie commerciale di mq 83,10, il box mq 49,50 e il giardino ha superficie di mq 176,40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4544 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: via Bolzano, 18, piano: S1-T-1, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE del 06/03/2024 Pratica n. VA0044659 in atti dal 06/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.1007014.06/03/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44659.1/2024)
Coerenze: (da nord in senso orario) altra unità immobiliare, area di proprietà esclusiva

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

AI box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4544 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 44 mq, rendita 111,35 Euro, indirizzo catastale: via Bolzano, piano: S1, intestato a _____, derivante da Variazione in soppressione del 29/11/2023, pratica n. VA0197074, in atti dal 29/11/2023 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n.197074.1/2023)
Coerenze: (da nord in senso orario) stessa proprietà sub. 501, rampa accesso carraio, altra unità immobiliare, stessa proprietà



ipoteca **legale** attiva, a favore di _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 390.239,66.

Importo capitale: 195.119,83.

Ipoteca iscritta ai nn. 9866/1836 in data 31/01/2022

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 03/11/2023 a Milano 2 ai nn. 148321/103646, a favore di _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2007), con atto stipulato il 17/01/2007 a firma di Notaio Ferrari Adalberto ai nn. 235255/12641 di repertorio, trascritto il 26/01/2007 a Milano 2 ai nn. 6611/12800

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 17/01/2007), con atto stipulato il 23/11/1994 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 629036/31316 di repertorio, trascritto il 17/12/1994 a Milano 2 ai nn. 102553/63698

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **272/92** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di costruzione di edifici residenziali bifamiliari, rilasciata il 02/09/1992 con il n. 2708 di protocollo, agibilità del 12/10/1994 con il n. 16059 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,39 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,90 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.891,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.146,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.146,93
Data della valutazione:	06/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile oggetto di esecuzione è occupato da .

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 17/01/2007 a firma di Notaio Ferrari Adalberto ai nn. 235256/12642 di repertorio, a favore di

., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000.

Importo capitale: 240.000.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca iscritta ai nn. 12801/3187

ipoteca **legale** attiva, a favore di ., per il diritto di proprietà
per la quota di 1/2.

Importo ipoteca: 71.650,62.

Importo capitale: 35.825,31.

Ipoteca iscritta ai nn. 55322/9566 in data 14/06/2013



Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano seminterrato è stato ampliato in assenza di titolo edilizio; sono stati creati due nuovi locali cantina e un ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali : €.3.000,00
- sanzioni: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano seminterrato è stato ampliato in assenza di titolo edilizio; sono stati creati due nuovi locali cantina e un ripostiglio.

L'immobile risulta **conforme**.

Si è provveduto all'aggiornamento delle schede catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA BOLZANO 18, QUARTIERE CARDANO SUD

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a CARDANO AL CAMPO via Bolzano 18, quartiere Cardano Sud, della superficie commerciale di **140,39** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile oggetto di perizia è costituito da porzione di edificio residenziale bifamiliare disposto su tre piani, uno interrato e due fuori terra.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina e bagno al piano terra; due camere e un bagno al piano primo; tre locali cantina, locale caldaia, ripostiglio e autorimessa al piano interrato. Altre a balconi e giardino pertinenziale.

L'abitazione ha superficie commerciale di mq 103,10 oltre balconi, mentre la cantina ha superficie commerciale di mq 83,10, il box mq 49,50 e il giardino ha superficie di mq 176,40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, ha un'altezza



Espropriazioni immobiliari N. 346/2023
promossa da:

interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4544 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 686.89 Euro. indirizzo catastale: via Bolzano, 18, piano: S1-T-1, intestato a
derivante da VARIAZIONE del 06/03/2024 Pratica n. VA0044659 in atti dal 06/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.1007014.06/03/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44659.1/2024)
Coerenze: (da nord in senso orario) altra unità immobiliare, area di proprietà esclusiva

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco della Valle del Ticino.

SERVIZI

asilo nido	★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★
centro sportivo	★★★★★★★★★★
farmacie	★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
ospedale	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
verde attrezzato	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 5 km	★★★★★★★★★★
superstrada distante 1,5	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro	★★★★★★★★★★
---	------------



a disegno semplice con apertura automatica	100 %	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni</i> : ante battenti realizzati in legno	100 %	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno tamburato	100 %	★★★★★★★★★★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	100 %	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica nei bagni, cucina e piano interrato	100 %	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet nelle camere e in soggiorno	100 %	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso</i> : anta battente realizzato in legno con specchiature e sopra luce	100 %	★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	100 %	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	100 %	★★★★★★★★★★
<i>scale</i> : cantina-piano terra-piano primo con rivestimento in granito	100 %	★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

<i>antifurto</i> : volumetrico conformità: non rilevabile	100 %	★★★★★★★★★★
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	100 %	★★★★★★★★★★
<i>condizionamento</i> : con alimentazione a gas refrigerante con diffusori in split a parete conformità: non rilevabile	100 %	★★★★★★★★★★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	100 %	★★★★★★★★★★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile	100 %	★★★★★★★★★★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	100 %	★★★★★★★★★★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: non rilevabile	100 %	★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	103,10	x	100 %	=	103,10
Balconi	8,90	x	20 %	=	1,78
Cantina	83,10	x	30 %	=	24,93
Giardino	176,40	x	6 %	=	10,58
Totale:	371,50				140,39



ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4544 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 44 mq, rendita 111,35 Euro, indirizzo catastale: via Bolzano, piano: S1, intestato a _____, derivante da Variazione in soppressione del 29/11/2023, pratica n. VA0197074, in atti dal 29/11/2023 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n.197074.1/2023)
Coerenze: (da nord in senso orario) stessa proprietà sub. 501, rampa accesso carraio, altra unità immobiliare, stessa proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	49,50	x	20 %	=	9,90
Totale:	49,50				9,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali del mercato locale per beni comparabili, tenendo anche conto del buono stato di manutenzione dell'immobile

CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO:

Valore superficie principale:	140,39	x	1.350,00	=	189.526,50
Valore superficie accessori:	9,90	x	1.350,00	=	13.365,00
					202.891,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 202.891,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 202.891,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Codice della valutazione immobiliare indipendente, Listino Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



Espropriazioni immobiliari N. 346/2023
promossa da:

- 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	villa bifamiliare	140,39	9,90	202.891,50	202.891,50
				202.891,50 €	202.891,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.891,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 9.744,58**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.146,93**

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: **€. 185.146,93**

data 06/03/2024

il tecnico incaricato
Alessandro Gagliardi

