



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

350/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARINA BIANCHI

CF:BNCMRN79E59B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Viale Montello n. 4

telefono: 0331807559

email: geom.bianchimarina@libero.it

PEC: marina.bianchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 350/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE VIA GORIZIA 17, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra di un complesso di corte che si sviluppa su due piani fuori terra; l'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Gorizia tramite il cortile comune.

Internamente l'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, un locale uso studio e una camera da letto con annesso rispotiglio.

L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 300. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 952 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, classe 02, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA N. 13 PIANO T GALLARATE, piano: T, intestato a
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 3428; cortile comune; altro appartamento al mappale 952; mappale 1994

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.650,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.317,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.317,50
Data della valutazione:	06/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 04/06/2020, con scadenza il 04/06/2024, registrato il 10/06/2020 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 2215 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.200,00 annui

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 29/01/2007 a firma di Notaio ai nn. 34741/14981 di repertorio, iscritta il 16/02/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 24335 rp. 5707, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/09/2022 a firma di Corte d'Appello di Catania ai nn. 9204 di repertorio, trascritta il 25/10/2022 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 149858 rp. 101194, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non risultano spese condominiali, nè nomina di amministratore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al sig. _____ la proprietà è stata trasferita dalla sig. _____ per la
quota di 1/8, _____ per la quota di 1/8 e _____ per la quota di
6/8;

relativamente alla quota di 4/8 della sig.ra _____ in forza di atto di compravendita a rogito
notaio _____ in data 15.12.1981 rep. 94186 trascritto a Mialno 2 il 09.01.1982 ai numeri 1727/1483,
per i restanti 2/8 in forza di titolo di provenienza del ventennio;

relativamente alla quota di 1/8 del sig. _____ e _____ in forza di successione legittima del sig. _____ deceduto il 09.04.1981, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Busto Arsizio il 17.06.1983 al n. 96 vol. 355 e trascritta a Milano 2 il 23.06.1983 ai numeri 37811/30348 e in forza di successione della sig.ra _____ deceduta il 25.07.1981, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Busto Arsizio il 14.12.1982 al n. 97 vol. 355 e trascritta a Mialno 2 il 23.06.1983 ai numeri 37812/30349;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/2007), con atto stipulato il 29/01/2007 a firma di Notaio _____ ai nn. 34740/14980 di repertorio, registrato il 14/02/2007 a Varese ai nn. 1052 serie I-T, trascritto il 16/02/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 24334 rp. 12612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **25551/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 18/06/2010

N. **21889/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di manutenzione straordinaria, Creazione scala interna., presentata il 25/05/2011

D.I.A. N. **7847/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 05/03/2007, rilasciata il 30/03/2007

D.I.A. N. **5626/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 08/02/2008, rilasciata il 29/02/2008, agibilità del 29/06/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo eseguito risultano alcune piccole difformità interne (chiusura della porta che accede direttamente al vano scala dal corridoio; spostamento porta del bagno;)

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione e diritti al comune: € 1.100,00
- oneri professionali per CILA in Sanatoria: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60g

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne (presentazione nuova planimetria a seguito di CILA in Sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali planimetria: €50,00
- oneri professionali per planimetria catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30g

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN GALLARATE VIA GORIZIA 17, FRAZIONE CEDRATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE VIA GORIZIA 17, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra di un complesso di corte che si sviluppa su due piani fuori terra; l'accesso pedonale e carroia avviene dalla via Gorizia tramite il cortile comune.

Internamente l'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, un locale uso studio e una camera da letto con annesso rispostiglio.

L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 300. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 952 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, classe 02, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA N. 13 PIANO T GALLARATE, piano: T, intestato a
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 3428; cortile comune; altro appartamento al mappale 952; mappale 1994

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola per l'infanzia

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

verde attrezzato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto

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:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno con doppi vetri

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

<i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tetto in tegole di laterizio	nella media	
Degli Impianti: <i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi	nella media	

CLASSE ENERGETICA:



[433.56 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1207000020821

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/02/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 270/2013

Descrizione: Appartamento: al piano primo rialzato, con cantina e box al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Frazione Cedrate - Via Giuseppe Giusti, 11 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.626,06 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 111.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/09/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 486/2012

Descrizione: Appartamento: sito al primo piano di fabbricato condominiale di tipo economico, composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e locale disimpegno con cantina e locale autorimessa., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Giusti, 9 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.724,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 10

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	49.500,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 49.500,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 49.500,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate

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	55,00	0,00	49.500,00	49.500,00
				49.500,00 €	49.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 2.332,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.317,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.317,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 350/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE Via Gorizia 7, frazione Cedrate, della superficie commerciale di **36,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale posto al piano primo con servizio inserito in un contesto cortilizio con accesso dalla scala comune.

Internamente è stata realizzata una scala in legno per accesso al sottotetto che risulta agibile non abitabile utilizzato come camera e completo di rifiniture, piastrelle, serramento in PVC vetro doppi e tetto in legno a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.40 media. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 952 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA N. 13 PIANO 1-2 GALLARATE, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.085,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.085,00
Data della valutazione:	06/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 04/06/2020, con scadenza il 03/06/2024, registrato il 10/06/2020 a Gallarate ai nn. 002216 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.200,00 annui

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 29/01/2007 a firma di Notaio _____ ai nn. 34741/14981 di repertorio, iscritta il 16/02/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 24335 rp. 5707, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/09/2022 a firma di Corte d'Appello di Catania ai nn. 9204 di repertorio, trascritta il 25/10/2022 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 149858 rp. 101194, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non risultano spese condominiali, nè nomina di amministratore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al sig. _____ la proprietà è stata trasferita dalla sig. _____ per la
quota di 1/8, _____ per la quota di 1/8 e _____ per la quota di
6/8;

relativamente alla quota di 4/8 della sig.ra _____ in forza di atto di compravendita a rogito
notaio Fantasia in data 15.12.1981 rep. 94186 trascritto a Mialno 2 il 09.01.1982 ai numeri 1727/1483,
per i restanti 2/8 in forza di titolo di provenienza del ventennio;

relativamente alla quota di 1/8 del sig. _____ e _____ in forza di
successione legittima del sig. _____ deceduto il 09.04.1981, giusta Dichiarazione di
Successione registrata a Busto Arsizio il 17.06.1983 al n. 96 vol. 355 e trascritta a Milano 2 il

2306.1983 ai numeri 37811/30348 e in forza di successione della sig.ra deceduta il 25.07.1981, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Busto Arsizio il 14.12.1982 al n. 97 vol. 355 e trascritta a Mialno 2 il 23.06.1983 ai numeri 37812/30349;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/2007), con atto stipulato il 29/01/2007 a firma di Notaio ai nn. 34740/14980 di repertorio, registrato il 14/02/2007 a Varese ai nn. 1052 serie I-T, trascritto il 16/02/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 24334 rp. 12612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'ultimo titolo autorizzato risulta essere la pratica 21889/2011 in cui veniva ristrutturato il piano primo. Nello stato dei luoghi risultano due unità immobiliari (sub. 502 e 503) con la realizzazione di scala interna per l'accesso al sottotetto agibile non abitabile e distribuzione interna difforme da quanto autorizzato

Dal punto di vista urbanistico non risulta sanabile in quanto la superficie interna non soddisfa i requisiti igienico/sanitari per la superficie del monolocale previsti dal regolamento d'igiene capitolo IV art. 3.4.2. Le soluzioni sarebbero quelle di acquistare anche il sub. 503 e riportare la situazione originaria, in alternativa chiedere il recupero ai fini abitativi del sottotetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **25551/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 18/06/2010

N. **21889/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di manutenzione straordinaria, Creazione scala interna., presentata il 25/05/2011

D.I.A. N. **7847/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 05/03/2007, rilasciata il 30/03/2007

D.I.A. N. **5626/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 08/02/2008, rilasciata il 29/02/2008, agibilità del 29/06/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di scala interna per l'accesso al sottotetto agibile non abitabile, distribuzione interna difforme e frazionamento di unità da quanto autorizzato
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA GORIZIA 7, FRAZIONE CEDRATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Gorizia 7, frazione Cedrate, della superficie commerciale di **36,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale posto al piano primo con servizio inserito in un contesto cortilizio con accesso dalla scala comune.

Internamente è stata realizzata una scala in legno per accesso al sottotetto che risulta agibile non abitabile utilizzato come camera e completo di rifiniture, piastrelle, serramento in PVC vetro doppi e tetto in legno a vista.

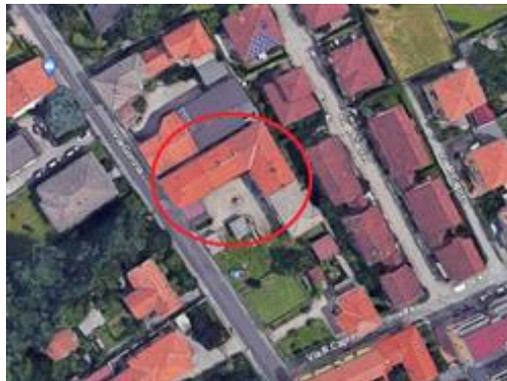
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.40 media. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 952 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA N. 13 PIANO 1-2 GALLARATE, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto	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:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in PVC colore bianco buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès e ceramica nel bagno al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[189,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12070-000806/15 registrata in data 04/08/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	24,25	x	100 %	=	24,25
sottotetto non abitabile	24,15	x	50 %	=	12,08
Totale:	48,40				36,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/02/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 270/2013

Descrizione: Appartamento: al piano primo rialzato, con cantina e box al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Frazione Cedrate - Via Giuseppe Giusti, 11 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.626,06 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 111.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/09/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 486/2012

Descrizione: Appartamento: sito al primo piano di fabbricato condominiale di tipo economico, composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e locale disimpegno con cantina e locale autorimessa., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Giusti, 9 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.724,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 10

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
non sanabile urbanisticamente	-8.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate

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	36,33	0,00	24.300,00	24.300,00
				24.300,00 €	24.300,00 €

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: **€ 24.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 1.215,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.085,00**

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: **€ 23.085,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 350/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE Via Gorizia 7, frazione Cedrate, della superficie commerciale di **37,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale posto al piano primo con servizio inserito in un contesto cortilizio con accesso dalla scala comune.

Internamente è stata realizzata una scala in legno per accesso al sottotetto che risulta urbanisticamente agibile non abitabile, la scala risulta pericolante e il sottotetto è al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 952 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA N. 13 PIANO 1-2 GALLARATE, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.225,00
Data della valutazione:	06/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/12/2022, con scadenza il 10/01/2023, registrato il 09/01/2027 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000

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 29/01/2007 a firma di Notaio _____ ai nn. 34741/14981 di repertorio, iscritta il 16/02/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 24335 rp. 5707, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/09/2022 a firma di Corte d'Appello di Catania ai nn. 9204 di repertorio, trascritta il 25/10/2022 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 149858 rp. 101194, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non risultano spese condominiali, nè nomina di amministratore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al sig. _____ la proprietà è stata trasferita dalla sig. _____ per la quota di 1/8, _____ per la quota di 1/8 e _____ per la quota di 6/8;

relativamente alla quota di 4/8 della sig.ra _____ in forza di atto di compravendita a rogito notaio _____ in data 15.12.1981 rep. 94186 trascritto a Mialno 2 il 09.01.1982 ai numeri 1727/1483, per i restanti 2/8 in forza di titolo di provenienza del ventennio;

relativamente alla quota di 1/8 del sig. _____ e _____ in forza di successione legittima del sig. _____ deceduto il 09.04.1981, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Busto Arsizio il 17.06.1983 al n. 96 vol. 355 e trascritta a Milano 2 il 2306.1983 ai numeri 37811/30348 e in forza di successione della sig.ra _____

deceduta il 25.07.1981, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Busto Arsizio il 14.12.1982 al n. 97 vol. 355 e trascritta a Mialno 2 il 23.06.1983 ai numeri 37812/30349;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/2007), con atto stipulato il 29/01/2007 a firma di Notaio ai nn. 34740/14980 di repertorio, registrato il 14/02/2007 a Varese ai nn. 1052 serie I-T, trascritto il 16/02/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 24334 rp. 12612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'ultimo titolo autorizzato risulta essere la pratica 21889/2011 in cui veniva ristrutturato il piano primo. Nello stato dei luoghi risultano due unità immobiliari (sub. 502 e 503) con la realizzazione di scala interna per l'accesso al sottotetto agibile non abitabile e distribuzione interna difforme da quanto autorizzato

Dal punto di vista urbanistico non risulta sanabile in quanto la superficie interna non soddisfa i requisiti igienico/sanitari per la superficie del monolocale previsti dal regolamento d'igiene capitolo IV art. 3.4.2. Le soluzioni sarebbero quelle di acquistare anche il sub. 503 e riportare la situazione originaria, in alternativa chiedere il recupero ai fini abitativi del sottotetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **25551/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 18/06/2010

N. **21889/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di manutenzione straordinaria, Creazione scala interna., presentata il 25/05/2011

D.I.A. N. **7847/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 05/03/2007, rilasciata il 30/03/2007

D.I.A. N. **5626/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 08/02/2008, rilasciata il 29/02/2008, agibilità del 29/06/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di scala interna per l'accesso al sottotetto agibile non abitabile, distribuzione interna difforme e frazionamento di unità da quanto autorizzato
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA GORIZIA 7, FRAZIONE CEDRATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Gorizia 7, frazione Cedrate, della superficie commerciale di **37,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Monolocale posto al piano primo con servizio inserito in un contesto cortilizio con accesso dalla scala comune.

Internamente è stata realizzata una scala in legno per accesso al sottotetto che risulta urbanisticamente agibile non abitabile, la scala risulta pericolante e il sottotetto è al rustico.

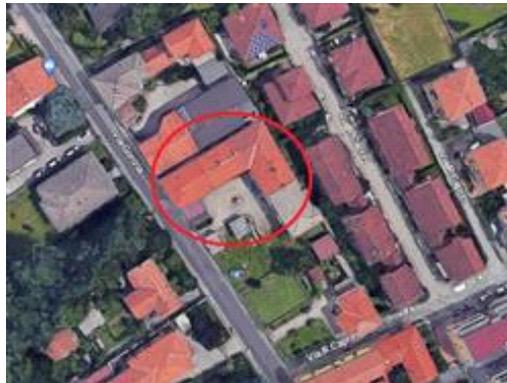
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 952 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA N. 13 PIANO 1-2 GALLARATE, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	
autostrada	al di sopra della media	
aeroporto	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:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in pvc di colore bianco e in legno con doppio vetro in soggiorno/notte	al di sopra della media	
--	-------------------------	--

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in grès e ceramica in bagno	al di sopra della media	
---	-------------------------	--

<i>infissi interni:</i> porte interne realizzati in legno tamburato	nella media	
---	-------------	--

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio	nella media	
--	-------------	--

CLASSE ENERGETICA:



[251.69 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207000061617 registrata in data 02/08/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	25,20	x	100 %	=	25,20
Sottotetto	25,20	x	50 %	=	12,60
Totale:	50,40				37,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/02/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 270/2013

Descrizione: Appartamento: al piano primo rialzato, con cantina e box al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Frazione Cedrate - Via Giuseppe Giusti, 11 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.626,06 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 111.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/09/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 486/2012

Descrizione: Appartamento: sito al primo piano di fabbricato condominiale di tipo economico, composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e locale disimpegno con cantina e locale autorimessa., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Giusti, 9 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.724,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 10

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
non sanabile urbanisticamente	-8.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate

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	37,80	0,00	25.500,00	25.500,00
				25.500,00 €	25.500,00 €

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: **€ 25.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 1.275,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 24.225,00**

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: **€ 24.225,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 350/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a GALLARATE Via Gorizia 17, frazione Cedrate, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno destinati ad insediamento residenziale. Nello stato dei luoghi ha una forma regolare e risulta utilizzato come area cortilizia. Le caratteristiche lo rendono difficilmente edificabile, sia per la poca superficie che per le eventuali distanze dai confini da rispettare per le nuove costruzioni. Potrebbe essere utilizzato per la realizzazione di box auto esterni da destinarsi alla corte mapp. 952

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1518 (catasto terreni), partita 1673, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 40, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: GALLARATE(VA) GALLARATE
- foglio 9 particella 1520 (catasto terreni), partita 1673, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 270, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 2,23 €, indirizzo catastale: GALLARATE(VA) GALLARATE

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	310,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.757,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.769,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.769,63
Data della valutazione:	06/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 29/01/2007 a firma di Notaio _____ ai nn. 34741/14981 di repertorio, iscritta il 16/02/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 24335 rp. 5707, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/09/2022 a firma di Corte d'Appello di Catania ai nn. 9204 di repertorio, trascritta il 25/10/2022 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 149858 rp. 101194, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

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:

Al sig. _____ la proprietà è stata trasferita dalla sig. _____ per la
quota di 1/8, _____ per la quota di 1/8 e _____ per la quota di
6/8;

relativamente alla quota di 4/8 della sig.ra _____ in forza di atto di compravendita a rogito
notaio _____ in data 15.12.1981 rep. 94186 trascritto a Mialno 2 il 09.01.1982 ai numeri 1727/1483,
per i restanti 2/8 in forza di titolo di provenienza del ventennio;

relativamente alla quota di 1/8 del sig. _____ e _____ in forza di
successione legittima del sig. _____ deceduto il 09.04.1981, giusta Dichiarazione di
Successione registrata a Busto Arsizio il 17.06.1983 al n. 96 vol. 355 e trascritta a Milano 2 il
23.06.1983 ai numeri 37811/30348 e in forza di successione della sig.ra
deceduta il 25.07.1981, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Busto Arsizio il 14.12.1982 al
n. 97 vol. 355 e trascritta a Mialno 2 il 23.06.1983 ai numeri 37812/30349;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/2007), con atto stipulato il 29/01/2007 a firma di Notaio ai nn. 34740/14980 di repertorio, registrato il 14/02/2007 a Varese ai nn. 1052 serie 1-T, trascritto il 16/02/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 24334 rp. 12612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015 e n. 30 del 04/06/2015, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi - RSE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30. Tutti i terreni di questo Comune sono altresì disciplinati dal vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, comma 1, let. f) del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA GORIZIA 17, FRAZIONE CEDRATE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a GALLARATE Via Gorizia 17, frazione Cedrate, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno destinati ad insediamento residenziale. Nello stato dei luoghi ha una forma regolare e risulta utilizzato come area cortilizia. Le caratteristiche lo rendono difficilmente edificabile, sia per la poca superficie che per le eventuali distanze dai confini da rispettare per le nuove

costruzioni. Porebbe essere utilizzato per la realizzazioen di box auto esterni da destinarsi alla corte mapp. 952

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1518 (catasto terreni), partita 1673, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 40, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: GALLARATE(VA) GALLARATE
- foglio 9 particella 1520 (catasto terreni), partita 1673, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 270, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 2,23 €, indirizzo catastale: GALLARATE(VA) GALLARATE

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

aeroporto

al di sopra della
media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Mappale 1520	270,00	x	100 %	=	270,00
Mappale 1518	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	310,00				310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, **la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare il valore per il calcolo dell'imposta IMU indicato dal Comune di Gallarate in €/mq 171,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **53.010,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
limitazioni all'edificabilità	-13.252,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.757,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.757,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate

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	terreno residenziale	310,00	0,00	39.757,50	39.757,50
				39.757,50 €	39.757,50 €

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: **€ 39.757,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 1.987,88**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.769,63**

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: **€ 37.769,63**

data 06/03/2023

il tecnico incaricato
MARINA BIANCHI