



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

267/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Adriano Mazzetti

CF: MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

fax: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
267/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARDANO AL CAMPO Via Vittorio Veneto 3, della superficie commerciale di **110,01** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano terreno di un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su sei piani sovrapposti dei quali uno seminterrato ove sono posizionati i locali accessori box e cantine. L'appartamento è composto da soggiorno , cucina , due camere da letto , due bagni , ripostiglio , due aree esterne pavimentate, denominate in atto "terrazze", e due aree esterne a verde in uso esclusivo .

L'appartamento è posto a piano terreno di un edificio residenziale plurifamiliare , con cantina e box di proprietà posti nel piano seminterrato .

L'appartamento è costituito da : ingresso , soggiorno , cucina , disimpegno , ripostiglio , due servizi igienici e due camere da letto , due aree esterne pavimentate ed assegnate in uso esclusivo .

I pavimenti interni ed i rivestimenti sono in ceramica , i serramenti esterni sono in legno vetrocamera , le porte interne in legno tamburate e il portoncino di ingresso è blindato .

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento termoautonomo .

I box a piano seminterrato sono collegati fra di loro , non è stata realizzata la parete interna divisoria , le porte basculanti sono in lamiera , le finestre esterne in ferro e la pavimentazione di battuto di cemento .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 8315 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n° 3, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell' appartamento : a nord parti comuni , ad est proiezione sul terrazzo con al di là l'area di giardino in uso esclusivo ed ancora per salto saliente la Via Vittorio Veneto , a sud corridoio comune di accesso , ad ovest appartamento sub. 4, terrazzo e area e giardino in uso esclusivo della cantina : a nord e a est corridoio comune di accesso , a sud cantina sub. 9 , ad ovest box sub. 30

in data 29.11.2023 l'Agenzia delle entrate - Territorio ha variato il foglio di mappa da 10 a 23

- foglio 23 particella 8315 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 38,27 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n° 3, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord parti comuni , ad est box sub. 24 , a sud parti comuni , ad ovest box sub. 22 in data 29.11.2023 l'Agenzia delle Entrate - Territorio ha variato il foglio di mappa da 10 a 23

- foglio 23 particella 8315 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 38,27 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n° 3, piano: seminterrato,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord parti comuni , ad est box sub. 25 , a sud parti comuni ,ad ovest box sub. 23
in data 29.11.2023 l'Agenzia delle Entrate - Territorio ha variato il foglio di mappa da 10 a 23

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,01 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.011,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.011,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.011,00
Data della valutazione:	29/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risultano inoltre le seguenti formalità:

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Notaio AUCELLO Angela del 12.09.2013 , repertorio n. 705/538, trascritto in data 19.09.2013 al n. 58868 di formalità .
- ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO , del 25/06/2014, registro generale 56822, registro particolare 9341, (si allega in copia)

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 06/09/2011 a firma di Notaio PIRRO Laura ai nn. 1523/950 di repertorio, iscritta il 14/09/2011 a Milano 2 ai nn. 22727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 277.500,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 4558 di repertorio, trascritta il 14/08/2023 a Milano 2 ai nn. 82699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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:	€. 2.035,02
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	93,04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La Sig.ra proprietaria per la quota di 1/2 è deceduta

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2011), con atto stipulato il 06/09/2011 a firma di Notaio PIRRO Laura ai nn. 1522/949 di repertorio, trascritto il 14/09/2011 a Milano 2 ai nn. 65237

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1997 fino al 06/09/2011), con atto stipulato il 30/06/1997 a firma di Notaio CABIZZA Alessandro ai nn. 28257/988 di repertorio, trascritto il 08/07/1997 a Milano 2 ai nn. 36277

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. n **2999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, agibilità del 15/11/1996 con il n. 6674 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle regole art 18.1.2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il foglio di mappa catastale è stato variato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate : foglio attuale n. 23 (ex foglio 10)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

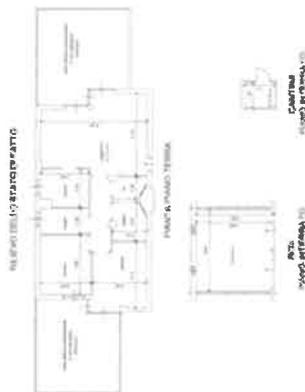
Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva l'inesistenza del muro di separazione tra le due autorimesse a piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: costruzione muro di divisione tra i due box

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

Costi di regolarizzazione:

- costruzione muro in blocchi di cemento: €.1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA VITTORIO VENETO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARDANO AL CAMPO Via Vittorio Veneto 3, della superficie commerciale di **110,01** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano terreno di un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su sei piani sovrapposti dei quali uno seminterrato ove sono posizionati i locali accessori box e cantine. L'appartamento è composto da soggiorno , cucina , due camere da letto , due bagni , ripostiglio , due aree esterne pavimentate, denominate in atto "terrazze", e due aree esterne a verde in uso esclusivo .

L'appartamento è posto a piano terreno di un edificio residenziale plurifamiliare , con cantina e box di proprietà posti nel piano seminterrato .

L'appartamento è costituito da : ingresso , soggiorno , cucina , disimpegno , ripostiglio , due servizi igienici e due camere da letto , due aree esterne pavimentate ed assegnate in uso esclusivo .

I pavimenti interni ed i rivestimenti sono in ceramica , i serramenti esterni sono in legno vetrocamera , le porte interne in legno tamburate e il portoncino di ingresso è blindato .

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento termoautonomo .

I box a piano seminterrato sono collegati fra di loro , non è stata realizzata la parete interna divisoria , le porte basculanti sono in lamiera , le finestre esterne in ferro e la pavimentazione di battuto di cemento .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 8315 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n° 3, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell' appartamento : a nord parti comuni , ad est proiezione sul terrazzo con al di là l'area di giardino in uso esclusivo ed ancora per salto saliente la Via Vittorio Veneto , a sud corridoio comune di accesso , ad ovest appartamento sub. 4, terrazzo e area e giardino in uso esclusivo della cantina : a nord e a est corridoio comune di accesso , a sud cantina sub. 9 , ad ovest box sub. 30

in data 29.11.2023 l'Agenzia delle entrate - Territorio ha variato il foglio di mappa da 10 a 23

- foglio 23 particella 8315 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 38,27 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n° 3, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord parti comuni , ad est box sub. 24 , a sud parti comuni , ad ovest box sub. 22 in data 29.11.2023 l'Agenzia delle Entrate - Territorio ha variato il foglio di mappa da 10 a 23

- foglio 23 particella 8315 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 38,27 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n° 3, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord parti comuni , ad est box sub. 25 , a sud parti comuni , ad ovest box sub. 23

in data 29.11.2023 l'Agenzia delle Entrate - Territorio ha variato il foglio di mappa da 10 a 23

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
verde attrezzato
municipio
farmacie



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km
superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE n. 12032-000380/11 del 01/09/2011 - classe D - SCADUTO

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	91,00	x	100 %	=	91,00
cantina	3,40	x	30 %	=	1,02
box doppio	25,70	x	70 %	=	17,99

Totale:	120,10	110,01
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento a piano terreno : mq. 91,00 x 100 % = mq. 91,00

cantina a piano seminterrato : mq. 3,40 x 30% = mq. 1,02

box doppio a piano seminterrato = mq. 25,70 x 70% = mq. 17,99

Totale superficie commerciale = mq. 110,01 x € 1.100,00 = € 121.011,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **121.011,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.011,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.011,00

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 CARDANO AL CAMPO, agenzie: CARDANO AL CAMPO, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: PREZZI IMMOBILI - CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,01	0,00	121.011,00	121.011,00
				121.011,00 €	121.011,00 €

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: € 120.011,00

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 € 120.011,00

di diritto in cui si trova:

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:	€. 120.011,00

data 29/05/2024

il tecnico incaricato
Adriano Mazzetti