



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CHERRY BANK SPA (GIA BANCO DELLE TRE VENEZIE, GIA CHERRY 106 SPA)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Marco Lualdi

CUSTODE:

IGVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Finesia Rizzo

CF:RZZFNS68T44B774B

con studio in GALLARATE (VA) PIAZZA SAN LORENZO 4

telefono: 00390331773281

email: finesia.rizzo@gmail.com

PEC: finesia.rizzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
178/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Giusti 11, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **95,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è situato in via Giusti in zona Cedrate a Gallarate. Dispone di cantina e box. L'edificio è stato costruito nel 1970 Il condominio è composto da due scale. L'appartamento è posto sulla scala più distante dal cancello d'ingresso. L'accesso all'appartamento avviene dal cancello pedonale sul cortile comune condominiale antistante il fabbricato. L'accesso al box dal cancello carraio sul corsello comune posto sul retro fabbricato. Il condominio non dispone di ascensore e si presenta in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 172 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Giusti 11, piano: T- S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NE Cortile Comune, SE vano scala comune e mapp 172 sub 25 , SO mapp. 172 sub 25 e mapp 2557, NO mapp. 2557 e mapp. 172 sub 1
Vedi All. 1 planimetria catastale e visura
- foglio 6 particella 172 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Giusti 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NE disimpegno comune, SE unità immobiliare sub 26, SO cortile comune, NO unità immobiliare sub 12
Vedi All. 2 planimetria catastale e visura

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.871,23
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.840,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.840,55

Data della valutazione:

23/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco formalità e gravami desunto del Certificato Notarile Notaio Nicoletta Spina allegato al fascicolo

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**, stipulata il 28/09/2017 a firma di Notaio Brighina ai nn. 47464 di repertorio, iscritta il 20/10/2017 ai nn. 126487/23459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 249.010,00.

Importo capitale: 124.505,32.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a fg. 6 mapp 172 sub 505

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/10/2020 ai nn. 120541/21854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da nota di rettifica della ipoteca volontaria iscritta per euro 249.010,00 in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Brighina del 28.09.2017 n. 47464 .

Si tratta di una nota di rettifica della precedente ipoteca iscritta il 20.10.2017 ai n. 126487/23459 per omissione dell'immobile identificato al FG 6 sez. CE mapp. 172 sub 506

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/04/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2515 di repertorio, trascritta il 06/06/2023 a Mi2 ai nn. 76987/53751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento Tribunale Busto Arsizio

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: €. 3.173,76

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 5.947,76

Ulteriori avvertenze:

Oltre a questo appartamento nel condominio si registrano altre situazioni di insoluto per mancato pagamento rate condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Elenco trascrizioni a favore desunto del Certificato Notarile Notaio Nicoletta Spina allegato al fascicolo

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto Notaio Brighina Varese (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di atto Notaio Brighina ai nn. 47463 di repertorio, trascritto il 20/10/2017 ai nn. 126481/81399.

La suddetta nota è stata rettificata con nota trascritta in data 29.10.2020 ai nn. 120508/76569 in quanto era stato omesso l'immobile identificato al catasto FG 6 mapp. 172 sub 506. Vedi Copia Atto ALL. 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2001 fino al 13/04/2017), con atto stipulato il 16/10/2001 a firma di Notaio Massimo Cesario ai nn. 1081 di repertorio, trascritto il 18/10/2001 ai nn. 111963/70448.

Il titolo è riferito solamente a Mappale n. 172 sub 11 che a seguito di variazione del 23.04.2014 pratica VA0050513 ha generato i mappali n. 505 e 506

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2001 fino al 13/04/2017), con atto stipulato il 16/10/2001 a firma di Notaio Massimo Cesario ai nn. 1081 di repertorio, trascritto il 18/10/2001 ai nn. 111963/70448.

Il titolo è riferito solamente a Mappale n. 172 sub 11 che a seguito di variazione del 23.04.2014 pratica VA0050513 ha generato i mappali n. 505 e 506

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 24/07/2008 fino al 13/04/2017), con atto stipulato il 24/07/2008 a firma di Notaio Graffeo Gallarate ai nn. 99376 di repertorio, trascritto il 28/07/2008 ai nn. 100268/56549.

Il titolo è riferito solamente a Mappale n. 172 sub 11 che a seguito di variazione del 23.04.2014 pratica VA0050513 ha generato i mappali n. 505 e 506

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento immobili (dal 13/04/2017 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 13/04/2017 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 9650 di repertorio, trascritto il 05/06/2017 ai nn. 66136/42714

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. N.O. 269/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 22/04/1969 con il n. 8516/739 di protocollo, rilasciata il 29/07/1969 con il n. 269/1969 di protocollo, agibilità del 29/10/1970 con il n. 4339/739 di protocollo.

Vedi ALL. 4 Pratica edilizia e ALL 5 Agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura terrazzino in facciata e ampliamento superficie interna per annessione stanza dell'appartamento adiacente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino opere autorizzate in facciata e sanatoria opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria , ripristino terrazzino in facciata. Viene esposto il solo costo del ripristino terrazzino poichè la pratica edilizia in sanatoria riguarda anche la proprietà adiacente ed andrà redatta congiuntamente: €5.500,00

Il presente giudizio di conformità è basato sull'esame della pratica edilizia autorizzativa fornita dal comune a seguito della richiesta di accesso atti. Non sono stati forniti dal Comune di Gallarate ulteriori titoli edilizi



PROSPETTO EST.

prospetto autorizzato



PIANIFICAZIONE

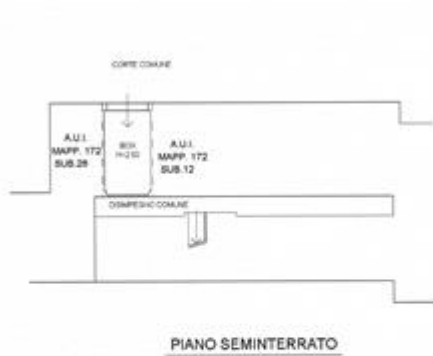
pianta autorizzata



stato di fatto prospetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



pianta box



pianta abitazione e cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA GIUSTI 11, QUARTIERE CEDRATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE via Giusti 11, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **95,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è situato in via Giusti in zona Cedrate a Gallarate. Dispone di cantina e box. L'edificio è stato costruito nel 1970. Il condominio è composto da due scale. L'appartamento è posto sulla scala più distante dal cancello d'ingresso. L'accesso all'appartamento avviene dal cancello pedonale sul cortile comune condominiale antistante il fabbricato. L'accesso al box dal cancello carraiato sul corsello comune posto sul retro fabbricato. Il condominio non dispone di ascensore e si presenta in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 172 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Giusti 11, piano: T- S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NE Cortile Comune, SE vano scala comune e mapp 172 sub 25 , SO mapp. 172 sub 25 e mapp 2557, NO mapp. 2557 e mapp. 172 sub 1

Vedi All. 1 planimetria catastale e visura

- foglio 6 particella 172 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Giusti 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NE disimpegno comune, SE unità immobiliare sub 26, SO cortile comune, NO unità immobiliare sub 12

Vedi All. 2 planimetria catastale e visura

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



vista del cortile accesso abitazione



vista retro fabbricato con autorimesse



accesso alla scala a servizio dell'abitazione



rampa di accesso box



ingresso da via Giusti 11



ingresso visto dal cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista 3d del fabbricato inserito nel contesto



vista in pianta dell'area



vista dal corsello box



vista ingresso box



vista box

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è un trilocale con bagno e cucina di 87 mq. si presenta in buono stato manutentivo. La cantina è posta al piano interrato con accesso dalla stessa scala ed ha ha superficie commerciale diu 4,40 mq ed h 2,45 m. Il box è posto al piano interrato non collegato alla scala dell'immobile con ingresso sul corsello ed ha superficie commerciale di 14,5 mq



soggiorno



soggiorno



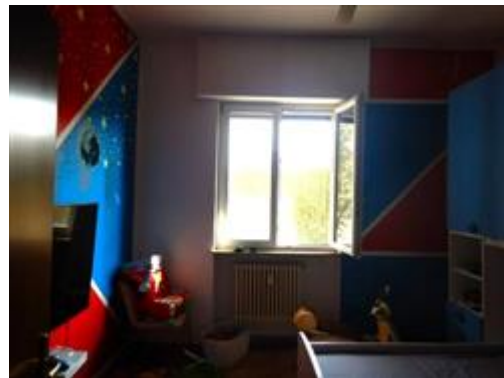
cucina



camera matrimoniale



camera matrimoniale



cameretta

CLASSE ENERGETICA:



[246,29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12123-000010/15 registrata in data 20/01/2015

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 piano rialzato	87,00	x	100 %	=	87,00
cantina	4,40	x	20 %	=	0,88
box non collegato all'appartamento	14,50	x	50 %	=	7,25
Totale:	105,90				95,13





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale è ottenuta applicando alle superfici lorde i coefficienti di destinazione tratti dai manuali di stima più autorevoli. Trattandosi di un immobile in buono stato, è stato rilevato il prezzo/mq da due listini dei prezzi vigenti alla data attuale. Per il listino CCIAA Varese 2022 zona Cedrate viene utilizzato il valore medio di 900,00 euro/mq per appartamenti abitabili in buono stato. Per il Borsinoimmobiliare.it il prezzo applicato sarà quello di 1.042,00 euro/mq relativo alle abitazioni in stabili di 2 fascia. Per la presente stima il valore sarà il risultato della media dei due valori rilevati:

$(1042,00+900,00):2 = 971,000$ euro /mq.

Il valore di mercato è dato dal prodotto del totale superficie commerciale per il prezzo sopra calcolato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,13	x	971,00	=	92.371,23
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 92.371,23
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 92.371,23
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,13	0,00	92.371,23	92.371,23
				92.371,23 €	92.371,23 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.871,23**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 13.030,68**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.840,55**

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: **€. 73.840,55**

data 23/10/2023

il tecnico incaricato
Finesia Rizzo