



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 358/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA ELISA TOSI

CUSTODE:  
G.I.V.G. S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO**

CF:CGGRSN60B57L6820  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA F.LLI D'ITALIA 7  
telefono: 0331621204  
fax: 0331321012  
email: dott.rcaggiano@studioalberti.eu  
PEC: rossana.caggiano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
358/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a GALLARATE VIA FIUME 6, frazione Cedrate, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile oggetto di stima è un appartamento in porzione di fabbricato avente tipologia in corte ubicata ai piani primo e secondo, sito nel Comune di Gallarate, Frazione Cedrate, Via Fiume n. 6, costituito a piano primo da soggiorno/pranzo con zona cucina, antibagno e bagno e a piano secondo cui si accede da scala a chiocciola da camera letto, bagno e balcone. L'unità abitativa ha accesso da spazio comune a scala esterna sino a ballatoio comune, come ben si evince dalla planimetria catastale acquisita dall'Esperto nel corso delle operazioni peritali ed allegata **doc. 5**.

Pertinenziale all'appartamento vi è posto auto accessorio ubicato a piano terra nella corte identificato nella planimetria catastale qui allegata **doc. 7**.

L'accesso carraio e pedonale al cortile ove sono ubicati l'appartamento e il posto auto pertinenziale si esercita direttamente dalla strada comunale Via Fiume al civico n. 6 tramite andito carraio aperto. All'interno della corte si affacciano svariate unità immobiliari ed il fabbricato è ubicato in zona periferica nel contesto del tessuto comunale di Gallarate, frazione Cedrate, facilmente raggiungibile sotto il profilo viabilistico da Milano con l'autostrada A/8 Milano-Laghi uscita di Gallarate. In detta zona, caratterizzata prevalentemente da costruzioni a destinazione residenziale e/o commerciale, si trovano i principali servizi di utilità quotidiana quali negozi di alimentari, bar, ecc.

L'alloggio oggetto di esecuzione ha caratteristiche tipologiche di edilizia popolare e le rifiniture si possono sintetizzare come segue: tutti i pavimenti sono in monocottura di ceramica, nella zona cottura anche parziale rivestimento in piastrelle di ceramica e così pure nel bagno composto da doccia, lavabo, vaso e bidet in vetrochina bianca di tipo standard.

Le porte d'ingresso sono in legno, i serramenti esterni in legno con specchiature a vetro protetti da avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idro-termosanitario visivamente si presentano conformi alla normativa ai sensi della Legge n. 46/1990 e s.m.i. (D.M. n. 37/2008), ma l'Esecutato non è stato in grado di consegnare all'Esperto le certificazioni di conformità impianti richieste.

Il riscaldamento è erogato a mezzo caldaia a gas metano installata in vano antibagno a piano primo che si diffonde nell'ambiente a mezzo elementi radianti in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 6, piano: T-1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Frazionamento e fusione del 30/06/1994 in atti dal 26/11/1999 PF 1999 (n. 14016/1994)

Coerenze: desunti dall'atto notarile di provenienza: mappali 1181-1182, parte comune, altra proprietà.

L'Esperto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-

Servizi catastali la visura storica per immobile qui allegata doc. 4 e la scheda planimetrica catastale qui allegata doc. 5. Dall'esame si evince che detta porzione di fabbricato insiste sull'area al Foglio 9, mappale 5 C.T.

L'intero edificio sviluppa 3 (P.T. - P.1- P.2) piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1994.

**A.1** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, identificato con il numero Rif. scheda planimetrica catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 28,10 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 6 Gallarate Sez. Urb. CE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 30/06/1994 in atti dal 6/07/1994 (n. 13999/1994)

Coerenze: desunti dall'atto notarile di provenienza: subalterni 6-13-14-11.

L'Esperto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali la visura storica per immobile qui allegata doc. 6 e la scheda planimetrica catastale qui allegata doc. 7. Dall'esame si evince che detta unità immobiliare insiste sull'area al Foglio 9, mappale 5 C.T.

Trattasi di posto auto scoperto avente accesso dal cortile comune al civico n. 6 di Via Fiume avente pavimentazione in battuto di cemento capace per il posteggio di un autoveicolo.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>73,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.550,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.022,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/01/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile oggetto di procedura risulta occupato dal debitore alla data dell'accesso. L'Esperto in data 29/11/2023 ad ore 15.00 si è recata in luogo in Via Fiume n. 6 nel Comune di Gallarate, frazione Cedrate, unitamente al Custode Giudiziario [REDACTED] ove nessuno è risultato essere presente. Conseguentemente, è stato fissato [REDACTED] per il giorno 13/12/2023 ad ore 12.00 ove è risultata essere presente la signora [REDACTED] incaricata dall'Esecutato che ha consentito l'accesso ed ove la scrivente ha svolto la ricognizione, effettuato i rilievi del caso e redatto il verbale delle operazioni peritali, allegato **doc. 2** unitamente a quello del Custode Giudiziario - **doc. 3** - a costituire parte integrante e sostanziale della presente perizia.



Il Lotto 1 oggetto di stima risulta composto da alloggio in porzione abitativa in corte comune avente caratteristiche tipologiche di edilizia economico-popolare e di posto auto scoperto accessorio a piano terra ed il tutto viene poi meglio descritto nel paragrafo concernente il Corpo A.

L'Esperto, in ossequio alla Circolare n. 1 - settembre 2019 emessa dalla Sezione II di codesto Tribunale, precisa che il Custode Giudiziario provvede direttamente al reperimento dei certificati anagrafici presso i Servizi demografici del Comune di Gallarate e, pertanto, non ne duplica l'acquisizione.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'Esperto ha rilevato l'elenco formalità e gravami sull'immobile oggetto di stima dalla disamina del certificato notarile emesso ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), depositato in atti dal Creditore procedente e qui allegato **doc. 9** a costituire parte integrante e sostanziale del presente elaborato tecnico peritale estimativo.

#### **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 07/04/2005 a firma di Notaio Rosanna di Mauro di Milano ai nn. 10160/6431 di repertorio, iscritta il 08/04/2005 a Milano 2 ai nn. 50004/11638, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 243.000,00.

Importo capitale: 96871,50.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Gallarate, Sezione Urbana CE, Foglio 7, mappale 5 sub. 9 e sub. 12. Detti immobili soppressi e variati hanno generato gli immobili di cui alla Procedura esecutiva.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/10/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5587 rep. di repertorio, trascritta il 27/10/2023 a Milano 2 ai nn. 144887/101215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Gallarate, Sezione Urbana CE, Foglio 7, mappale 5 sub. 9 e sub. 12.

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
Millesimi condominiali:	202,873
Ulteriori avvertenze:	(appartamento)
L'Esperto ha rilevato la quota millesimale sugli enti e spazi comuni in ragione di millesimi 202,873 per l'appartamento e millesimi 13,513 per il posto auto dall'atto notarile di provenienza acquisito ed allegato <b>doc. 8</b> .	13,513 (posto auto)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del Certificato notarile prodotto in atti ed allegato **doc. 9**, l'Esperto ha rilevato che all'Esecutato la proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni è pervenuta in forza dell'atto di compravendita del 7/04/2005 rep. n. 10159/6430 Dott.ssa Rosanna Di Mauro, Notaio in Milano, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8/04/2005 ai nn. 50003/25750.

L'Esperto ha provveduto a chiedere copia del titolo di provenienza presso lo Studio del Notaio rogante che le è pervenuta in data 9/01/2024 e viene qui allegata unitamente alla nota di trascrizione acquisita direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - **doc. 8**, a costituire parte integrante e sostanziale del presente elaborato tecnico peritale estimativo.

ATTUALE PROPRIETARIO [REDACTED] nato a Madaripur - cittadino del Bangladesh - in [REDACTED] acquistato in regime di separazione dei beni.

L'Esperto considera la porzione immobiliare colpita dal presente pignoramento quale Lotto 1 - unico lotto come identificato nell'atto di compravendita che testualmente riporta: **"appartamento composto da un locale, servizio e ballatoio comune a piano primo, un locale servizio e ballatoio in proprietà esclusiva a piano secondo, con annesso posto auto a piano terra... omissis"**.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di Notaio Rosanna Di Mauro ai nn. 10159/6430 di repertorio, trascritto il 08/05/2005 a Milano 2 ai nn. 50003/25750.

Il titolo è riferito solamente a immobili soppressi e variati che hanno generato gli immobili di cui alla presente procedura.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 12/12/1995 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. 63425/11531 di repertorio, trascritto il 20/12/1995 a Milano 2 ai nn. 105996/65287.

Il titolo è riferito solamente a concernente immobili soppressi e variati che hanno generato gli immobili oggetto di procedura.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La scrivente ha rilevato la cronistoria edilizia dalla disamina dell'atto notarile di provenienza dalla stessa acquisito e qui allegato **doc. 8**, che riporta allegate quali planimetrie contrattuali le schede planimetriche catastali direttamente acquisite dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Varese - Territorio - Servizi catastali, qui allegate **doc. 5** e **doc. 7**, che risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia **N. 18 prot. 11347/739** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato.  
Successiva Variante del 20/09/1994 prot. 11347/739.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 3/06/2015 - pubblicato sul BURL n. 30 del 22/07/2015, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 NTA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Esperto non ha potuto acquisire nel corso del sopralluogo i certificati di conformità (normativa di riferimento: D.M. 37/08 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica termotecnica - oneri in via presuntiva: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

BENI IN GALLARATE VIA FIUME 6, FRAZIONE CEDRATE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE VIA FIUME 6, frazione Cedrate, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è un appartamento in porzione di fabbricato avente tipologia in corte ubicata ai piani primo e secondo, sito nel Comune di Gallarate, Frazione Cedrate, Via Fiume n. 6, costituito a piano primo da soggiorno/pranzo con zona cucina, antibagno e bagno e a piano secondo cui si accede da scala a chiocciola da camera letto, bagno e balcone. L'unità abitativa ha accesso da spazio comune a scala esterna sino a ballatoio comune, come ben si evince dalla planimetria catastale acquisita dall'Esperto nel corso delle operazioni peritali ed allegata **doc. 5**.

Pertinenziale all'appartamento vi è posto auto accessorio ubicato a piano terra nella corte identificato nella planimetria catastale qui allegata **doc. 7**.

L'accesso carraio e pedonale al cortile ove sono ubicati l'appartamento e il posto auto pertinenziale si esercita direttamente dalla strada comunale Via Fiume al civico n. 6 tramite andito carraio aperto. All'interno della corte si affacciano svariate unità immobiliari ed il fabbricato è ubicato in zona periferica nel contesto del tessuto comunale di Gallarate, frazione Cedrate, facilmente raggiungibile sotto il profilo viabilistico da Milano con l'autostrada A/8 Milano-Laghi uscita di Gallarate. In detta zona, caratterizzata prevalentemente da costruzioni a destinazione residenziale e/o commerciale, si trovano i principali servizi di utilità quotidiana quali negozi di alimentari, bar, ecc.

L'alloggio oggetto di esecuzione ha caratteristiche tipologiche di edilizia popolare e le rifiniture si possono sintetizzare come segue: tutti i pavimenti sono in monocottura di ceramica, nella zona cottura anche parziale rivestimento in piastrelle di ceramica e così pure nel bagno composto da doccia, lavabo, vaso e bidet in vetrochina bianca di tipo standard.

Le porte d'ingresso sono in legno, i serramenti esterni in legno con specchiature a vetro protetti da avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idro-termosanitario visivamente si presentano conformi alla normativa ai sensi della Legge n. 46/1990 e s.m.i. (D.M. n. 37/2008), ma l'Esecutato non è stato in grado di consegnare all'Esperto le certificazioni di conformità impianti richieste.

Il riscaldamento è erogato a mezzo caldaia a gas metano installata in vano antibagno a piano primo che si diffonde nell'ambiente a mezzo elementi radianti in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

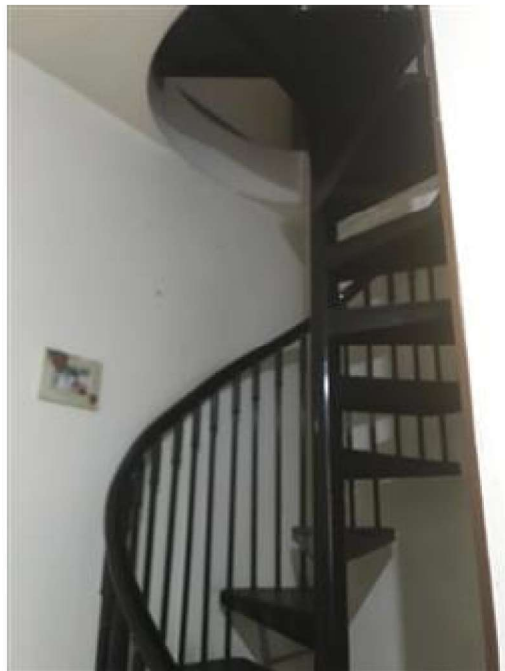
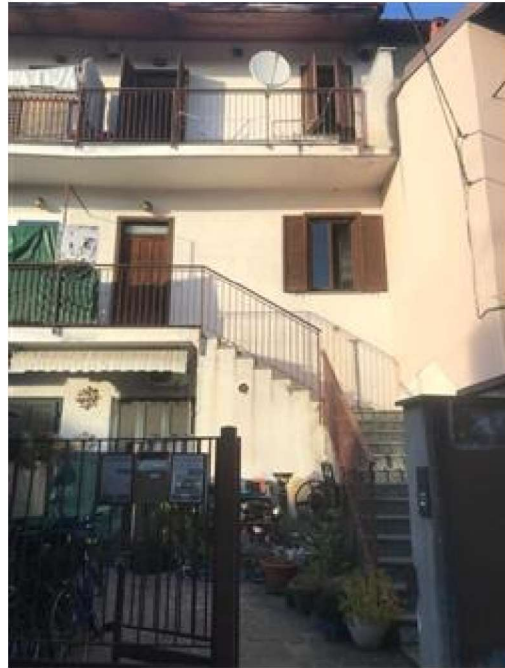
- foglio 6 particella 5 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 6, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 30/06/1994 in atti dal 26/11/1999 PF 1999 (n. 14016/1994)

Coerenze: desunti dall'atto notarile di provenienza: mappali 1181-1182, parte comune, altra proprietà.

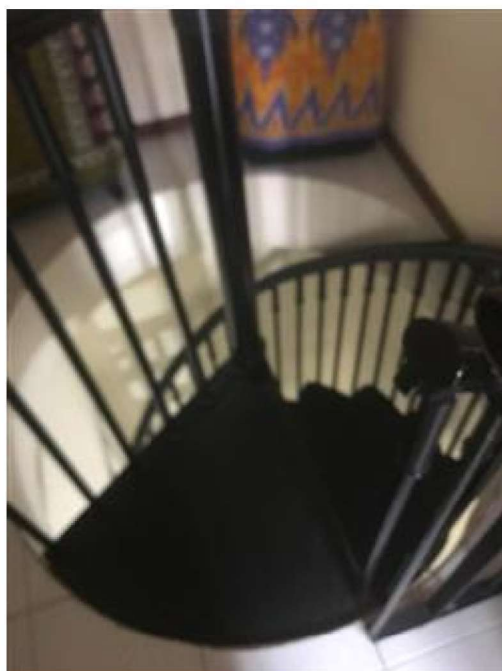
L'Esperto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali la visura storica per immobile qui allegata doc. 4 e la scheda planimetrica catastale qui allegata doc. 5. Dall'esame si evince che detta porzione di fabbricato insiste sull'area al Foglio 9, mappale 5 C.T.

L'intero edificio sviluppa 3 (P.T. - P.1- P.2) piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1994.









DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante mt. 500 - linea bus urbana Gallarate



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

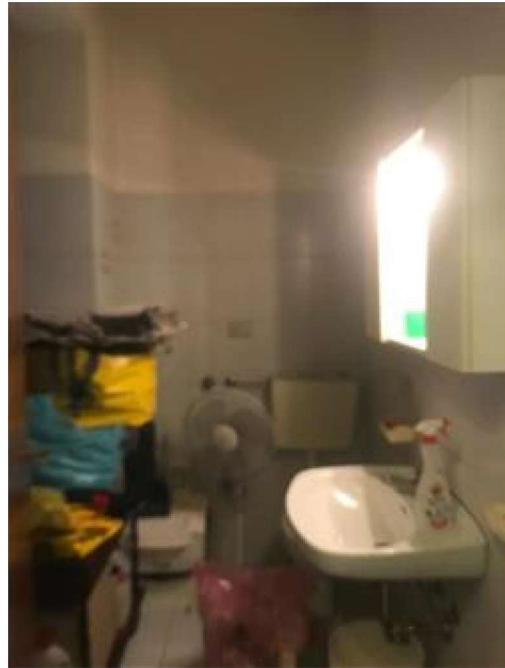


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alla descrizione dettagliata dell'unità immobiliare abitativa e posto auto oggetto di stima l'Esperto segnala il rilievo fotografico di dettaglio qui prodotto a costituire parte integrante sostanziale del presente elaborato tecnico peritale estimativo.







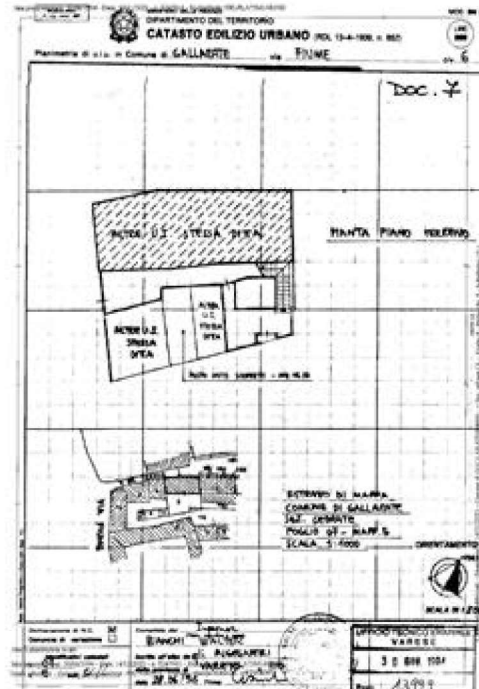
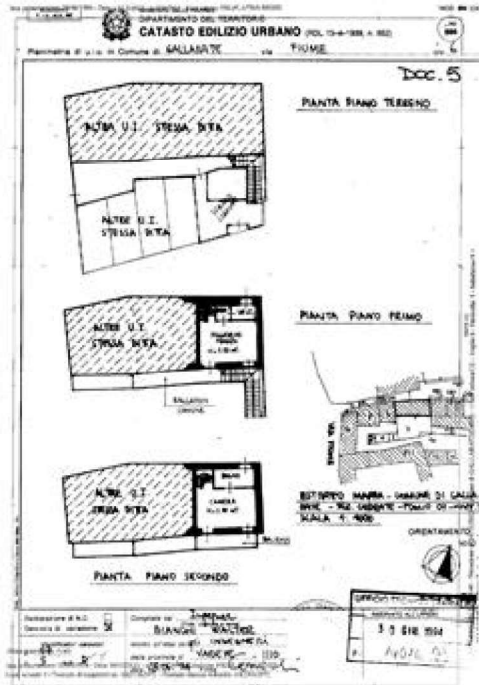
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità abitativa a P1 e P2	72,00	x	100 %	-	72,00

balcone a P2	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>73,50</b>



**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, identificato con il numero Rif. scheda planimetrica catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 28,10 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 6 Gallarate Sez. Urb. CE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 30/06/1994 in atti dal 6/07/1994 (n. 13999/1994)

Coerenze: desunti dall'atto notarile di provenienza: subalterni 6-13-14-11.

L'Esperto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali la visura storica per immobile qui allegata doc. 6 e la scheda planimetrica catastale qui allegata doc. 7. Dall'esame si evince che detta unità immobiliare insiste sull'area al Foglio 9, mappale 5 C.T.

Trattasi di posto auto scoperto avente accesso dal cortile comune al civico n. 6 di Via Fiume avente pavimentazione in battuto di cemento capace per il posteggio di un autoveicolo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>





*posto auto scoperto pertinenziale all'unità immobiliare abitativa*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 42/2011

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo in contesto cortilizio su due livelli composto da soggiorno, cucina e servizi con annessi due ripostigli al piano terreno e due camere, due ripostigli e due balconi al primo piano, 1

Indirizzo: Via Fiume, 421013 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.695,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

Numero Tentativi: 17

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 213/2013

Descrizione: appartamento composto da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e ballatoio al piano primo e da camera, disimpegno e ripostiglio al piano soppalco, con scala interna di collegamento, 1

Indirizzo: via Fiume, 4 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/10/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 801/2016

Descrizione: APPARTAMENTO della superficie commerciale di mq 58,00, posto su due piani collegati da scala interna, costituito da un vano oltre servizio al piano terra e un vano e servizio al piano primo, 1

Indirizzo: via Fiume, 1 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 32.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.480,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 29.00 m

Numero Tentativi: 3

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna dell'unità immobiliare abitativa e posto auto pertinenziale oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza come visionato nel corso della ricognizione descritta nel verbale delle operazioni peritali allegati **docc. 2-3**; - ubicazione in zona periferica del Comune di Gallarate (nucleo antico Cedrate) ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale; - stato di conservazione e manutenzione discreto sia all'interno che nel contesto esterno del fabbricato, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo e prodotto in atti; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese allegato **doc.10**.

L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare abitativa con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità



immobiliari aventi analoga tipologia e posto auto accessorio di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione discreto e giungendo alla determinazione di valore potenziale di mercato pari ad €/mq. 900,00 per l'appartamento e pari ad € 5.000,00 a corpo per il posto auto pertinenziale così ottenendo:

VALORE POTENZIALE DI MERCATO mq. 73,50 x €/mq. 900,00 = € 66.150,00 + € 5.000,00 = € 71.150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.150,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna dell'unità immobiliare abitativa e posto auto pertinenziale oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza come visionato nel corso della ricognizione descritta nel verbale delle operazioni peritali allegati **doc. 2** e **doc. 3**; - ubicazione in zona periferica del Comune di Gallarate (nucleo antico Cedrate) ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale; - stato di conservazione e manutenzione discreto sia all'interno che nel contesto esterno del fabbricato, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo e prodotto in atti; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese allegato **doc. 10**.

L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare abitativa con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia e posto auto accessorio di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione discreto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio Servizi Catastali - Comune di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Operatori immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese edito dalla CCIAA di Varese-Anno 2023-Comune di Gallarate, ed inoltre: Piattaforma internet

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	73,50	16,00	71.150,00	71.150,00
				<b>71.150,00 €</b>	<b>71.150,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.550,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.527,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.022,50**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 22,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.000,00**

data 29/01/2024

il tecnico incaricato  
 DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO