



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 15/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Pietro Moretti**

CF: MRTPTR67D23C004P

con studio in GALLARATE (VA) via maino 14

telefono: 0331799074

email: [pietro@studiorm.net](mailto:pietro@studiorm.net)

PEC: [pietro.moretti@archiworldpec.it](mailto:pietro.moretti@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
15/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO via Bertolotti 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento sviluppato a piano terra, un box singolo posto a piano terra in corpo distaccato, oltre ad area esterna di pertinenza il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale di formazione storica, modificato nel tempo. L'immobile è posto nella zona periferica Sud-Est del Comune di Cavaria con premezzo a breve distanza dalla Strada Provinciale SP341.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 545 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via Bertolotti n.13, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 26/09/1986 in atti dal 20/12/1999 DIV. DISTR.SPAZI INTERNI-VAR.QUALITA`-CLS PF/98-99 (n. 123.1/1986)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 2430, 2432, cortile comune mapp.2091, altra u.i. Il mappale 2091 costituisce Fabbricato Rurale al catasto terreni correlato al catasto fabbricati mapp.545 (abitazione). Si precisa che l'unità al Catasto Fabbricati mapp.545 sub. 13 insiste in parte sul mappale terreni 2091 e totalmente sul mappale terreni 2086 (di proprietà dell'esecutata e oggetto di pignoramento).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**A.1** **box singolo**, composto da box prefabbricato, identificato con il numero -.  
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2432 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 41,52 Euro, indirizzo catastale: via Bertolotti snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2022 Pratica n. VA0028481 in atti dal 07/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28481.1/2022)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 2999-2082, via Bertolotti, mappali 2086-2430-2428

Il mappale 2432 è stato oggetto di aggiornamento in data 05/12/2023 con cui sono stati soppressi i mappali al Catasto Terreni fg.1 mapp.2081 e mapp.2427. Si precisa che sulla parte scoperta del mappale 2432 su cui insiste il box, è esercitata servitù di passo NON TRASCRITTA a favore dei mappali confinanti.

**B** **FABB RUR mapp.2091 correlato a mapp.545 Cat. Urb.** a CAVARIA CON PREMEZZO via Bertolotti 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **10,63** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]



Il mappale 2091 rappresenta l'intero mappale su cui è edificato il fabbricato identificato al Catasto Urbano mappale 545 composto da diversi subalterni di cui il sub.13 oggetto di pignoramento.

Il mappale 2091 è parzialmente coperto dal fabbricato identificato al Catasto Urbano mappale 545 e presenta un'area scoperta pavimentata comune di ca. mq.180 con accesso pedonale e carroia dalla via Bertolotti 121/123.

Il mappale 2091 risulta di proprietà dell'esecutata in ragione di 1/2.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2091 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Rurale, superficie 425, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 2088, 2083, 2085, 2086, 2432, 2096, 2095, 2094, 2090, 2087.

**C** **Cat. Terr. mapp.2086 sedime mapp.545 sub.13** a CAVARIA CON PREMEZZO via Bertolotti 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **1,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il mappale 2086 rappresenta il mappale di piena proprietà dell'esecutata su cui è edificata la porzione Nord dell'unità catasto fabbricati mapp.545 sub.13.

La porzione Nord del sub.13 oggetto di stima copre interamente il mappale 2086.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2086 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 25, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 2430, 2432, 2091, 2085.

**D** **Area esterna esclusiva recintata mapp.2096** a CAVARIA CON PREMEZZO via Bertolotti 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Area esterna esclusiva recintata distinta al mappale 2096 lungo la via Bertolotti, con accesso dagli spazi comuni condominiali confinante con il mapp.2091 su cui è edificato il fabbricato di cui è parte l'unità catasto fabbricati mapp.545 sub.13.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2096 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 2, superficie 80, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 2091, via Bertolotti, mappali 2097, 2095.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**88,88 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,35 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.975,00
Data della valutazione:	26/07/2024

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

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

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano in essere contratti di locazioni sugli immobili oggetto di stima.

### 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** cancellata, stipulata il 17/10/1996 a firma di Notaio Brighina ai nn. 166265 di repertorio, iscritta il 21/10/1996 a Milano 2 ai nn. 80448-16040, a favore di [REDACTED] derivante da

Cessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 148750000.

Importo capitale: Lire 85000000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Abitazione 545/13 - Box 2432 - mappali 2086-2427-2081.

ANNOTAZIONE presentata il 12/05/2006 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 18551 Registro generale n. 72246 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 21/12/1999 a firma di Notaio Candore ai nn. 188 di repertorio, iscritta il 28/12/1999 a Milano 2 ai nn. 124847-37562, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Lire 270000000.



Importo capitale: Lire 135000000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a Abitazione 545-13 / Box 2432 / Mappali 2091-2086-2432-2096-2432.

Comunicazione n. 1616 del 29/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/02/2007. Cancellazione totale eseguita in data 31/08/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/02/2007 a firma di Notaio Brighina ai nn. 34817-15047 di repertorio, iscritta il 02/03/2007 a Milano 2 ai nn. 32316-7508, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Abitazione 545-13 / Box 2432 / Mappali 2086-2096-2427-2071-2091.

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

pignoramento, stipulata il 31/12/2022 a firma di UNEP Busto Arsizio ai nn. 7794 di repertorio, trascritta il 07/02/2023 a Milano 2 ai nn. 15862-10565, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Abitazione 545-13 / Box 2432 / Mappali 2086-2096-2427-2081.

Il mappale 2432 è stato oggetto di aggiornamento in data 05/12/2023 con cui sono stati soppressi i mappali al Catasto Terreni fg.1 mapp.2081 e mapp.2427.

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 1611 di repertorio, trascritta il 02/05/2024 a Milano 2 ai nn. 56491-40728, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Terreni fg.1 mapp.2091

#### 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 è presente un'amministrazione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il mappale 2432 su cui è edificato il box oggetto di stima è gravato da servitù passiva di passaggio NON trascritta. Negli atti reperiti le servitù sono richiamate come da atti precedenti, ma non riportate integralmente.



**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1 - 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2007), con atto stipulato il 06/02/2007 a firma di Notaio Brighina ai nn. 34816-15046 di repertorio, trascritto il 02/03/2007 a Milano 2 ai nn. 32315-16951.

Il titolo è riferito solamente a Proprietà 1/1: Abitazione 545-13 / Box 2432 / Mappali 2086-2096-2427-2081. Proprietà 1/2: Mappale 2091

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/1996 fino al 21/12/1999), con atto stipulato il 17/10/1996 a firma di Notaio Brighina ai nn. 166264 di repertorio, trascritto il 21/10/1996 a Milano 2 ai nn. 80447-52262.

Il titolo è riferito solamente a Box 2432 / Mappali 2427-2081.

"la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere e si obbliga a rispettare per s. ed aventi causa i patti speciali e servitù contenuti nella scrittura privata di vendita autenticata dal notaio fantasia sergio da somma lombardo il 26 febbraio 1985 rep. n.108564 trascritta a milano 2 il 16 marzo 1985 ai nn.15310/11817, che debbono ritenersi ripetuti e trascritti."

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/1996 fino al 21/12/1999), con atto stipulato il 17/10/1996 a firma di Notaio Brighina ai nn. 166264 di repertorio, trascritto il 21/10/1996 a Milano 2 ai nn. 80447-52262.

Il titolo è riferito solamente a Box 2432 / Mappali 2427-2081.

"la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere e si obbliga a rispettare per s. ed aventi causa i patti speciali e servitù contenuti nella scrittura privata di vendita autenticata dal notaio fantasia sergio da somma lombardo il 26 febbraio 1985 rep. n.108564 trascritta a milano 2 il 16 marzo 1985 ai nn.15310/11817, che debbono ritenersi ripetuti e trascritti."

██████████ per la quota di 1/4 - 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1999 fino al 06/02/2007), con atto stipulato il 21/12/1999 a firma di Notaio Candore ai nn. 187 di repertorio, trascritto il 28/12/1999 a Milano 2 ai nn. 124846-84573.

Proprietà 1/4: mappale 2091 - Proprietà 1/2: Abitazione 545-13, Box 2432, mappali 2086-2432-2096

██████████ per la quota di 1/4 - 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1999 fino al 06/02/2007), con atto stipulato il 21/12/1999 a firma di Notaio Candore ai nn. 187 di repertorio, trascritto il 28/12/1999 a Milano 2 ai nn. 124846-84573.

Proprietà 1/4: mappale 2091 - Proprietà 1/2: Abitazione 545-13, Box 2432, mappali 2086-2432-2096

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

IMMOBILE ORIGINARIAMENTE EDIFICATO ANTERIORMENTE L'ANNO 1967

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. 64, intestata a ██████████ per lavori di sistemazione e ampliamento abitazione, presentata il 08/05/1968 con il n. 64-1968 di protocollo, rilasciata il 10/07/1968 con il n. 64-1968 di protocollo, agibilità del 27/09/1971.

Nel nulla osta si precisa: "Il nulla osta è limitato alle modifiche e sistemazioni interne della casa, con esclusione quindi dell'ampliamento".

Autorizzazione Edilizia N. 77, intestata a ██████████ per lavori di Rifacimento tratto di recinzione, presentata il 17/06/1993 con il n. 4634 di protocollo, rilasciata il 17/12/1994 con il n. 10958 di



protocollo

Concessione edilizia N. 54 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di Costruzione di autorimessa, rilasciata il 05/08/1991 con il n. 3044 di protocollo

N. 54, intestata a [REDACTED] per lavori di variante per realizzazione di box prefabbricato, rilasciata il 21/10/1991 con il n. 5511 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria L.47 del 28/02/1985 N. 10, intestata [REDACTED] presentata il 12/02/1986 con il n. n.10 prot.616 di protocollo, rilasciata il 11/02/1994 con il n. 1206 di protocollo

DIA N. 37, intestata a [REDACTED] per lavori di Deumidificazione delle murature / risanamento / rifacimento / adeguamento impianto elettrico, presentata il 06/04/2000 con il n. 3755 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n.11 del 24/03/2012, l'immobile ricade in zona Residenziale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il mappale 2091 costituisce Fabbricato Rurale al catasto terreni correlato al catasto fabbricati mapp.545 sul quale è edificato il fabbricato di cui fa parte l'abitazione sub.13 oggetto di stima.

Si precisa che il mappale 2086 costituisce interamente sedime della porzione Nord dell'unità oggetto di stima di cui al mapp.545 sub.13. Sarà opportuno in futuro la trasformazione del mappale 2086 in ente urbano correlandolo al mappale urbano 545.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dimensioni interne dei locali differenti in lieve riduzione rispetto a quanto indicato nelle planimetrie disponibili della C.E. in Sanatoria n.10 del 11/02/1991. Nella DIA prot.3755 del 06/04/2000 non sono presenti planimetrie quotate. Mancanza di locale antibagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Cila in Sanatoria per opere interne previa verifica aeroilluminanti singoli locali ed eventuali opere di adeguamento per finestre camere.: €1.000,00
- Sostituzione porta di ingresso con serramento vetrato per garantire rapporti aeroilluminanti soggiorno. Fornitura e posa.: €2.000,00
- Ripristino locale antibagno con realizzazione di parete e porta.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dimensioni interne dei locali differenti in lieve riduzione rispetto a quanto indicato nelle planimetrie disponibili della C.E. in Sanatoria n.10 del 11/02/1991.



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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale. Comprensivo di spese professionali e diritti a seguito di Cila in Sanatoria: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA BERTOLOTTI 13, FRAZIONE -,  
QUARTIERE -

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO via Bertolotti 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento sviluppato a piano terra, un box singolo posto a piano terra in corpo distaccato, oltre ad area esterna di pertinenza il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale di formazione storica, modificato nel tempo. L'immobile è posto nella zona periferica Sud-Est del Comune di Cavaria con premezzo a breve distanza dalla Strada Provinciale SP341.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 545 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via Bertolotti n.13, piano: T, intestato a (██████████) ivante da VARIAZIONE del 26/09/1986 in atti dal 20/12/1999 DIV. DISTR.SPAZI INTERNI-VAR.QUALITA`-CLS PF/98-99 (n. 123.1/1986)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 2430, 2432, cortile comune mapp.2091, altra u.i. Il mappale 2091 costituisce Fabbricato Rurale al catasto terreni correlato al catasto fabbricati mapp.545 (abitazione). Si precisa che l'unità al Catasto Fabbricati mapp.545 sub. 13 insiste in parte sul mappale terreni 2091 e totalmente sul mappale terreni 2086 (di proprietà dell'esecutata e oggetto di pignoramento).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

asilo nido  
scuola per l'infanzia





scuola elementare  
 scuola media inferiore  
 farmacie  
 negozi al dettaglio



## COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.3,5



## 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:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento sviluppato a piano terra, un box singolo posto a piano terra in corpo distaccato, oltre ad aree esterne di pertinenza il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale di formazione storica, modificato nel tempo. L'immobile è posto nella zona periferica Sud-Est del Comune di Cavaria con premezzo a breve distanza dalla strada Strada Provinciale SP341.

Appartamento ad uso civile abitazione sviluppato a piano terra oltre a box e aree di pertinenza composto come segue:

PT: ingresso/soggiorno, bagno, due camere.

L'ingresso all'unità avviene da spazi esterni comuni con accesso dalla via Bertolotti.

PT: box posto in corpo distaccato costituito da prefabbricato ad uso autorimessa con accesso dalla via Bertolotti realizzato sul mappale 2432.

PT: Area esterna esclusiva recintata distinta al mappale 2096 lungo la via Bertolotti, con accesso dagli spazi comuni condominiali.

Il mappale 2432 su cui insiste il box, e gravato da servitù passiva di passaggio NON TRASCRITTA esercitata di fatto a favore dei mappali confinanti. Il mappale 2432 è stato oggetto di aggiornamento in data 05/12/2023 con cui sono stati soppressi i mappali al Catasto Terreni fg.1 mapp.2081 e mapp.2427.

Il mappale 2091 identificato al catasto terreni come Fabbricato Rurale, correlato al catasto fabbricati mapp.545 (abitazione), costituisce il sedime su cui è edificato l'intero fabbricato di cui il sub. 13 in oggetto costituisce parte.

Il mappale 2086 identificato al catasto terreni come Prato costituisce interamente sedime su cui è edificata la porzione Nord dell'unità al catasto urbano mapp.545 sub.13 oggetto di stima.

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento presenta uno stato di manutenzione discreto. L'appartamento presenta uno stato di manutenzione complessivamente buono. Il box presenta uno stato di manutenzione scarso.

L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:



<i>cancello</i> : condominiale realizzato in acciaio inox con apertura automatica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio/vetrocamera	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti. parte condominiale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ghiaia/cemento. mappali di proprietà esclusiva	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in naturale/pavimentato. mappale 2096 ad uso esclusivo recintato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : porta di ingresso realizzati in portoncino di sicurezza - tamburato/vetro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : Persiane	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>citofonico</i> :	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: Cova Impianti elettrici Srl - 05/06/00	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a comunale conformità: non fornite/reperite	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non fornite/reperite	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non fornite/reperite	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	69,00	x	100 %	=	69,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>69,00</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da box prefabbricato, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2432 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 41,52 Euro, indirizzo catastale: via Bertolotti snc, piano: T, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2022 Pratica n. VA0028481 in atti dal 07/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28481.1/2022)



Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 2999-2082, via Bertolotti, mappali 2086-2430-2428

Il mappale 2432 è stato oggetto di aggiornamento in data 05/12/2023 con cui sono stati soppressi i mappali al Catasto Terreni fg.1 mapp.2081 e mapp.2427. Si precisa che sulla parte scoperta del mappale 2432 su cui insiste il box, è esercitata servitù di passo NON TRASCRITTA a favore dei mappali confinanti.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box singolo	14,50	x	30 %	=	4,35
<b>Totale:</b>	<b>14,50</b>				<b>4,35</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2023

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: 4 locali - porzione di bifamiliare

Indirizzo: via Marcora 27 - Cavaria con Premezzo

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 843,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: 3 locali

Indirizzo: via Scipione Ronchetti 416 - Cavaria con Premezzo

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 798,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 718,55 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: Internet

Descrizione: 3 locali

Indirizzo: via Mazzini 194 - Cavaria con Premezzo

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 569,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 88.200,00 pari a 512,79 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CCIAA - Varese - Rilevazione prezzi immobili 2022

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

OMI - Agenzia del Territorio - II sem. 2022

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 859,00

Valore massimo: 940,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilia. Sono stati reperiti 3 comparabili dedotti da offerte di mercato. Attraverso uno specifico modello matematico è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione. Con tale procedimento è stato desunto il corretto valore totale a corpo. Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche e intrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla data di costruzione e allo stato di manutenzione, al taglio dimensionale, al livello di piano, allo stato impiantistico. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dalle rilevazioni CCIAA Varese e Provincia 2021, dal sito Borsinoimmobiliare.it. Le superfici dei comparabili sono state corrette in funzione delle superfici commerciali desunte dai dati indicati negli annunci e dalla descrizione.

Il valore finale di €95.000 si intende a corpo, complessivo, comprensivo del box mapp.2432, del sedime di pertinenza del fabbricato mapp.2091 e mapp.2086, e dell'area scoperta mapp.2096 (vedi successivamente / vedi tabelle allegate).

Ai fini fiscali la distinzione dei valori risulta come segue (vedi anche tabella valori allegata):

A) Abitazione catasto urbano mapp.545 sub.13 €67.500

B) Box catasto urbano mapp.2432 €5.000

Totale A + B = €72.500

C) Fabbricato Rurale catasto terreni mapp.2091 quota 1/2 €12.000

D) Area di sedime abitazione catasto terreni mapp.2086 €1.500

E) Area esterna catasto terreni mapp.2096 €9.000

Totale A + B + C + D + E = €95.000



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.500,00**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA BERTOLOTTI 13, FRAZIONE -,  
QUARTIERE -

**FABB RUR MAPP.2091 CORRELATO A MAPP.545 CAT.  
URB.**

DI CUI AL PUNTO B

**FABB RUR mapp.2091 correlato a mapp.545 Cat. Urb.** a CAVARIA CON PREMEZZO via Bertolotti 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **10,63** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il mappale 2091 rappresenta l'intero mappale su cui è edificato il fabbricato identificato al Catasto Urbano mappale 545 composto da diversi subalterni di cui il sub.13 oggetto di pignoramento.

Il mappale 2091 è parzialmente coperto dal fabbricato identificato al Catasto Urbano mappale 545 e presenta un'area scoperta pavimentata comune di ca. mq.180 con accesso pedonale e carroia dalla via Bertolotti 121/123.

Il mappale 2091 risulta di proprietà dell'esecutata in ragione di 1/2.

## Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2091 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Rurale, superficie 425, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 2088, 2083, 2085, 2086, 2432, 2096, 2095, 2094, 2090, 2087.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

asilo nido

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

farmacie

negozi al dettaglio



## COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.3,5



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il mappale 2091 rappresenta l'intero mappale su cui è edificato il fabbricato identificato al Catasto Urbano mappale 545 composto da diversi subalterni di cui il sub.13 oggetto di pignoramento.

Il mappale è parzialmente coperto dal fabbricato identificato al Catasto Urbano mappale 545 e presenta un'area scoperta pavimentata comune di ca. mq.180 con accesso pedonale e carroia dalla via Bertolotti 121/123.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Quota 1/2 mappale 2091 - intero mappale su cui è edificato il fabbricato identificato al Catasto Urbano mappale 545	212,50	x	5 %	=	10,63
<b>Totale:</b>	<b>212,50</b>				<b>10,63</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la natura del terreno costituente il sedime su cui è edificato il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati con il mapp.545 di cui l'unità oggetto di stima è parte, in via semplificativa il valore del solo sedime di proprietà dell'esecutata viene determinato in una percentuale del 5% sulla base del del valore unitario di €1.168/mq. stimato per l'unità Catasto Urbano fg.3 mapp.545 sub.13.

Si precisa che la percentuale è limitata al 5% in quanto l'abitazione sub.13 non corrisponde alla metà del fabbricato insistente sul mappale terreni 2091 correlato al mappale fabbricati 545.

Il valore unitario stimato viene moltiplicato per la quota di 1/2 della superficie complessiva del mapp.2091 di proprietà dell'esecutata, di conseguenza:

$$\text{mq.425 (mapp.2091)} * 1/2 = 212,5 * 5\% * \text{€/mq } 1.168 = \text{€}12.000 \text{ (arrotondato)}$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00**



BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA BERTOLOTTI 13, FRAZIONE -,  
QUARTIERE -

**CAT. TERR. MAPP.2086 SEDIME MAPP.545 SUB.13**

DI CUI AL PUNTO C

**Cat. Terr. mapp.2086 sedime mapp.545 sub.13** a CAVARIA CON PREMEZZO via Bertolotti 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **1,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il mappale 2086 rappresenta il mappale di piena proprietà dell'esecutata su cui è edificata la porzione Nord dell'unità catasto fabbricati mapp.545 sub.13.

La porzione Nord del sub.13 oggetto di stima copre interamente il mappale 2086.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2086 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 25, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 2430, 2432, 2091, 2085.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
farmacie  
negozi al dettaglio



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.3,5



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il mappale 2086 rappresenta il mappale di piena proprietà dell'esecutata su cui è edificata la porzione Nord dell'unità catasto fabbricati mapp.545 sub.13.

Tale porzione copre interamente il mappale 2086.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Intero mappale 2086 - intero mappale su cui è edificata ila parte Nord unità mapp.545 sub.13	25,00	x	5 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>1,25</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la natura del terreno costituente il sedime su cui è edificata parte dell'unità di cui al mapp.545 sub.13, in via semplificativa il valore del solo sedime di proprietà dell'esecutata viene determinato in una percentuale del 5% sulla base del del valore unitario di €.1.168/mq. stimato per l'unità Catasto Urbano fg.3 mapp.545 sub.13.

Il valore unitario stimato viene moltiplicato per la superficie complessiva del mapp.2086 di proprietà dell'esecutata, di conseguenza:

mq.25 (mapp.2086) \* 5% \* €/mq 1.168 = €.1.500 (arrotondato)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.500,00**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA BERTOLOTTI 13, FRAZIONE -,  
QUARTIERE -

**AREA ESTERNA ESCLUSIVA RECINTATA MAPP.2096**

DI CUI AL PUNTO D

**Area esterna esclusiva recintata mapp.2096** a CAVARIA CON PREMEZZO via Bertolotti 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Area esterna esclusiva recintata distinta al mappale 2096 lungo la via Bertolotti, con accesso dagli spazi comuni condominiali confinante con il mapp.2091 su cui è edificato il fabbricato di cui è parte l'unità catasto fabbricati mapp.545 sub.13.

## Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2096 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 2, superficie 80, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984





Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 2091, via Bertolotti, mappali 2097, 2095.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

farmacie

negozi al dettaglio



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.3,5



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area esterna esclusiva recintata distinta al mappale 2096 lungo la via Bertolotti, con accesso dagli spazi comuni condominiali confinante con il mapp.2091 su cui è edificato il fabbricato di cui è parte l'unità catasto fabbricati mapp.545 sub.13.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Area esterna esclusiva recintata mapp.2096	80,00	x	10 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>8,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la natura del terreno costituente area esclusiva recintata, in via semplificativa il valore viene determinato in una percentuale del 10% sulla base del del valore unitario di €.1.168/mq. stimato per l'unità Catasto Urbano fg.3 mapp.545 sub.13.

Il valore unitario stimato viene moltiplicato per la superficie complessiva del mapp.2096 di proprietà dell'esecutata, di conseguenza:



mq.80 (mapp.2086) \* 10% \* €/mq 1.168 = €9.000 (arrotondato)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia oltre ai siti internet delle agenzie immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cavaria con Premezzo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2020 - OMI Agenzia del Territorio, ed inoltre: 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	69,00	4,35	72.500,00	72.500,00
	FABB RUR mapp.2091				
B	correlato a mapp.545 Cat. Urb.	10,62	0,00	24.000,00	12.000,00
	Cat. Terr.				
C	mapp.2086 sedime	1,25	0,00	1.500,00	1.500,00



mapp.545					
sub.13					
Area esterna					
D	esclusiva recintata mapp.2096	8,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				<b>107.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.500,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.525,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.975,00**

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: **€. 85.975,00**

data 26/07/2024

il tecnico incaricato  
Pietro Moretti

