



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

375/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.).

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Pramma

CF:PRMGRG70P20B300M

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Pisacane 16

telefono: 0331625964

email: giorgio.pramma@virgilio.it

PEC: giorgio.pramma@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
375/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE Via Bernardino Ferni 3, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto singolo, posto al secondo piano interrato del condominio San Lorenzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7508 sub. 172 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 09, consistenza 26 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: via Bernardino Ferni 3, piano: s2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Durante il sopralluogo il box risultava occupato da attrezzature e mobilio vario.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 10/08/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1622/2020 di repertorio, iscritta il 15/09/2020 a Milano 2 ai nn. 98101/17933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Busto Arsizio.

Importo ipoteca: 770.342,27

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6130 di repertorio, trascritta il 08/11/2023 a Milano 2 ai nn. 150663/105326, 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: € 57,64

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

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

Millesimi condominiali: 0,98

Ulteriori avvertenze:

Non risultano spese insolte derivanti dalla gestioni precedenti e non sono state deliberate spese di carattere straordinario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Notaio Maria Ienaro ai nn. 9188/5937 di repertorio, trascritto il 02/11/2017 a Milano 2 ai nn. 131607/84630

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/01/2001 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 21/01/2001 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 82313/27699 di repertorio, trascritto il 03/07/2001 a Milano 2 ai nn. 70652/45445

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività N. **15498/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione interna piani fuori terra e interrato, presentata il 19/04/2005 con il n. 15498 di protocollo.

Variante alla Concessione edilizia n. 65/2001

Denuncia inizio attività N. **8037/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di aperture di aerazione previste nella demolizione e ricostruzione della rampa di accesso al piano primo interrato, presentata il 05/03/2007 con il n. 8037 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **24768/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di adeguamento e miglioramento prevenzione incendi, presentata il 24/06/2008 con il n. 24768 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA BERNARDINO FERNI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE Via Bernardino Ferni 3, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto singolo, posto al secondo piano interrato del condominio San Lorenzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7508 sub. 172 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 09, consistenza 26 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: via Bernardino Ferni 3, piano: s2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:

Il box auto è posto al piano secondo interrato, le pareti sono in cemento armato faccia a vista, il pavimento è in cemento liscio, la basculante in metallo con apertura manuale.

La superficie calpestabile è di circa 24 mq, la superficie commerciale di 26 mq.

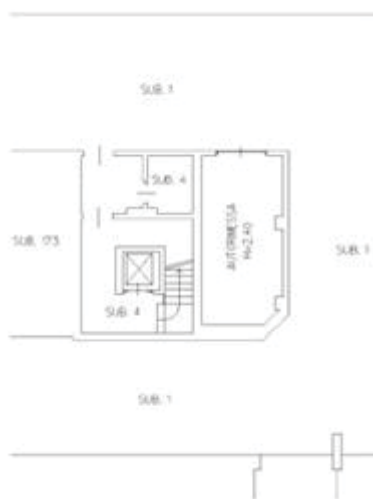


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box singolo	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: di zona e online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	box singolo	26,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	22.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.000,00**

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 di diritto in cui si trova: **€. 22.000,00**

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):	
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:	€. 22.000,00