



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Gagliardi

CF:GGLLSN79A06B300I

con studio in GALLARATE (VA) VIA VALLE NUOVA 7

telefono: 003903311482437

fax: 003903311482437

email: alessandro_gagliardi@libero.it

PEC: archi_gagliardi@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
137/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CARDANO AL CAMPO via Vittorio Veneto 7, della superficie commerciale di **86,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da appartamento posto al piano terra di edificio di tipo condominiale. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno oltre a porticato e aree esterne di proprietà esclusiva. E' altresì pertinenziale all'unità immobiliare un box doppio con annessa cantina. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq 76,50, il porticato ha superficie di mq 11,00 e le aree esterne sono di complessivi mq 65,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2433 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 7, piano: T, intestato a , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0201215 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 201215.1/2023)
Coerenze: (dell'appartamento con annesse aree pertinenziali) enti comuni al sub. 5, altra unità al sub. 12, prospetto su corsello boxes comune al sub. 7, mapp. 3019, altra unità al sub. 26, enti comuni al sub. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

A.1 box doppio, composto da autorimessa ed annessa cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2433 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 7, piano: S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0201235 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 201235.1/2023)
Coerenze: altra unità immobiliare al sub. 12, corsello boxes comune, altro box al sub. 10, muro perimetrale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

86,30 m²



PDF Eraser Free

Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,54 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.793,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.653,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.653,92
Data della valutazione:	10/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato

L'unità immobiliare è occupata in forza di assegnazione di casa coniugale con sentenza n. 926/15 del 12/06/2015

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'unità immobiliare oggetto di escuzione, con provvedimento di assegnazione casa coniugale trascritto a Milano 2 in data 9/09/2010, è stata assegnata alla ex-moglie

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, a favore di _____ per i dipendenti dell'amministrazione pubblica, contro _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 155.000.

Ipoteca iscritta a Milano 2 in data 19/06/2009 ai nn. 74426/15397

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/04/2024 a Milano 2 ai nn. 52618/37890, a favore di _____ contro _____

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



PDF Eraser Free

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 188,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2009), con atto stipulato il 17/06/2009 a firma di Notaio ai nn. 3017/1740 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Gallarate ai nn. 3980/1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74425/44682

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2003 fino al 29/06/2005), con atto stipulato il 20/06/2003 a firma di Notaio ai nn. 87125/23389 di repertorio, trascritto il 01/07/2003 a Milano 2 ai nn. 99036/59847.

Riferito al mappale 2433, lotto su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2005 fino al 17/06/2009), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di Notaio ai nn. 105198/9966 di repertorio, registrato il 30/06/2005 a Gallarate ai nn. 3801/1T, trascritto il 03/08/2005 a Milano 2 ai nn. 122730/63862

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **33/2003** e successive varianti, intestata a
, per lavori di Costruzione di nuovo edificio plurifamiliare, presentata il 20/02/2003 con il n. 3175 di protocollo, rilasciata il 13/11/2003, agibilità del 30/04/2007

Permesso di Costruire in sanatoria N. **118/2005**, intestata a
presentata il 25/03/2005 con il n. 6291 di protocollo, rilasciata il 19/07/2005.

Il titolo è riferito solamente a recupero di sottotetti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



PDF Eraser Free

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA VITTORIO VENETO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARDANO AL CAMPO via Vittorio Veneto 7, della superficie commerciale di **86,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da appartamento posto al piano terra di edificio di tipo condominiale. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno oltre a porticato e aree esterne di proprietà esclusiva. E' altresì pertinenziale all'unità immobiliare un box doppio con annessa cantina. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq 76,50, il porticato ha superficie di mq 11,00 e le aree esterne sono di complessivi mq 65,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2433 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 7, piano: T, intestato a , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0201215 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 201215.1/2023)

Coerenze: (dell'appartamento con annesse aree pertinenziali) enti comuni al sub. 5, altra unità al sub. 12, prospetto su corsello boxes comune al sub. 7, mapp. 3019, altra unità al sub. 26, enti comuni al sub. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



PDF Eraser Free

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco della Valle del Ticino.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,7 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante battenti realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in struttura metallica e pannelli in legno , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno. i serramenti esterni sono dotati di zanzariere	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cottura realizzato in piastrelle di ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PDF Eraser Free

Degli Impianti:

antifurto: a contatti perimetrali conformità: non rilevabilenella media *citofonico*: video conformità: non rilevabilebuono *condizionamento*: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split a parete conformità: non rilevabilebuono *elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabilenella media *gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabilenella media *idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabilenella media *termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabilebuono 

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	76,50	x	100 %	=	76,50
Porticato	11,00	x	30 %	=	3,30
Aree esterne	65,00	x	10 %	=	6,50
Totale:	152,50				86,30

ACCESSORI:**box doppio**, composto da autorimessa ed annessa cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2433 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 7, piano: S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0201235 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 201235.1/2023)
Coerenze: altra unità immobiliare al sub. 12, corsello boxes comune, altro box al sub. 10, muro perimetrale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa con annessa cantina	31,35	x	40 %	=	12,54
Totale:	31,35				12,54

VALUTAZIONE:

PDF Eraser Free

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali del mercato locale per beni comparabili, tenendo anche conto del buono stato di manutenzione dell'immobile.

Relativamente alla decurtazione per l'assegnazione della casa coniugale si è ritenuto di valutare l'incidenza di tale vincolo equiparandolo ad un usufrutto goduto da un ipotetico beneficiario di età tale da avere un'aspettativa di vita pari a quella degli anni necessari al raggiungimento dell'indipendenza economica del figlio minore, la cui residenza è fissata presso la madre beneficiaria dell'assegnazione della casa coniugale.

Il figlio minore della coppia ha oggi 16 anni e si assume che l'indipendenza economica possa avvenire verso i 30 anni di età (media Italiana). Si ipotizza perciò che la madre assegnataria possa mantenere il diritto di godimento per altri 14 anni.

La tabella del calcolo dell'usufrutto, per un beneficiario di età compresa tra i 83 e 86 anni, quindi con un'aspettativa di vita di 14 anni, (essendo 99 anni l'età massima che tale tabella indica) fissa il valore dell'usufrutto in una percentuale pari al 20%. Pertanto si valutò un'incidenza del vincolo di assegnazione della casa coniugale nella quota del 20%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,30	x	1.300,00	=	112.190,00
Valore superficie accessori:	12,54	x	1.300,00	=	16.302,00
					128.492,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 128.492,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 128.492,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Codice della valutazione immobiliare indipendente, Listino Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese

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;



PDF Eraser Free

- 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	86,30	12,54	128.492,00	128.492,00
				128.492,00 €	128.492,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
assegnazione casa coniugale	-20% -25.698,40
25.698,40 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile

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: **€. 102.793,60****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.139,68****Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.653,92**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: **€. 97.653,92**

data 10/07/2024

il tecnico incaricato
Alessandro Gagliardi