



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 289/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Gagliardi**

CF:GGLLSN79A06B300I

cons 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  
289/2023**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a CARDANO AL CAMPO via Cesare Battisti 3, quartiere Cuoricino, della superficie commerciale di **158,66** mq per la quota di:

L'immobile oggetto di perizia è costituito da unità immobiliare residenziale individuata al piano terzo di edificio condominiale.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, studio, due camere, bagno, lavanderia, rispotiglio e tre balconi, oltre a cantina e due box singoli

L'abitazione ha superficie commerciale di mq 152 oltre balconi, mentre la cantina ha superficie commerciale di mq 9,30, i box hanno entrambi superficie commerciale di mq 14,50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2416 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 1, piano: 3-S1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0200781 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 200781.1/2023)  
Coerenze: - dell'appartamento: enti comuni su più lati e altra unità immobiliare; - della cantina: enti comuni su più lati e altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

**A.1** **box singolo**, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 4640 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 1, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0200807 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 200807.1/2023)  
Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, sub. 8 (stessa proprietà)

**A.2** **box singolo**, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:



- foglio 23 particella 4640 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 1, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0200803 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 200803.1/2023)  
Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, sub. 7 (stessa proprietà), altra unità immobiliare, cortile comune

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,66 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,60 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.734,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.247,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.782,21
Data della valutazione:	12/04/2024

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

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

L'unità immobiliare è occupata da [REDACTED]

## 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 **legale** attiva, a favore di [REDACTED]  
La formalità è riferita solamente a quota di 1666/1000.  
Iscritta a Milano 2 in data 9/06/2005 ai nn. 84638/20839

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED]  
Iscritta a Milano 2 in data 18/12/2014 ai nn. 114282/19848

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED]  
Iscritta a Milano 2 in data 27/09/2018 ai nn. 121240/22183

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED]  
decreto ingiuntivo.  
Iscritta a Milano 2 in data 8/08/2023 ai nn. 115904/20059

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED]  
decreto ingiuntivo.  
Iscritta a Milano 2 in data 8/08/2023 ai nn. 115909/20060

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

pignoramento, trascritta il 11/09/2023 a Milano 2 ai nn. 120303/84399, a favore di Condominio San [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 06/12/2023 a Milano 2 ai nn. 116126/165684, a favore di Condominio San [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili.

RETTIFICA per errate quote di spettanza

#### 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:	€. 4.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.465,09

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], in forza di denuncia di successione, trascritto il 20/02/2005 a Milano 2 ai nn. 17758/8909

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 97/62, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di edificio ad uso negozi ed abitazioni, rilasciata il 14/09/1962, agibilità del 05/12/1963 con il n. 97/62 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - l'immobile oggetto di pignoramento era originariamente costituito da due unità immobiliari attigue; tali unità sono state fuse in un'unica unità immobiliare, ma non è stata presentata pratica di fusione. - sono state riscontrate difformità nella partizione interna. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni e oneri professionali: € 3.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA CESARE BATTISTI 3, QUARTIERE CUORICINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARDANO AL CAMPO via Cesare Battisti 3, quartiere Cuoricino, della superficie commerciale di **158,66** mq per la quota di:

[REDACTED]



L'immobile oggetto di perizia è costituito da unità immobiliare residenziale individuata al piano terzo di edificio condominiale.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, studio, due camere, bagno, lavanderia, ripostiglio e tre balconi, oltre a cantina e due box singoli

L'abitazione ha superficie commerciale di mq 152 oltre balconi, mentre la cantina ha superficie commerciale di mq 9,30, i box hanno entrambi superficie commerciale di mq 14,50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2416 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 1, piano: 3-S1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0200781 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 200781.1/2023)

Coerenze: - dell'appartamento: enti comuni su più lati e altra unità immobiliare; - della cantina: enti comuni su più lati e altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco della valle del Ticino.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,9 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,6 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	-------------	---------------------



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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante battenti realizzati in legno con vetro singolo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in scaglie di marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica nei locali di servizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli radianti conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 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	152,00	x	100 %	=	152,00
Balconi	24,00	x	20 %	=	4,80
Cantina	9,30	x	20 %	=	1,86
<b>Totale:</b>	<b>185,30</b>				<b>158,66</b>



**ACCESSORI:****box singolo**, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 4640 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 1, piano: Terra, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0200807 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 200807.1/2023)

Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, sub. 8 (stessa proprietà)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	14,50	x	40 %	=	5,80
<b>Totale:</b>	<b>14,50</b>				<b>5,80</b>

**box singolo**, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 4640 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 1, piano: Terra, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0200803 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 200803.1/2023)

Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, sub. 7 (stessa proprietà), altra unità immobiliare, cortile comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	14,50	x	40 %	=	5,80
<b>Totale:</b>	<b>14,50</b>				<b>5,80</b>

**VALUTAZIONE:**

## 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 sufficiente stato di manutenzione dell'immobile

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	158,66	x	900,00	=	<b>142.794,00</b>
Valore superficie accessori:	11,60	x	900,00	=	<b>10.440,00</b>



153.234,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 153.234,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 153.234,00</b>

**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: on-line, osservatori del mercato 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;
- 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	158,66	11,60	153.234,00	153.234,00
				<b>153.234,00 €</b>	<b>153.234,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile senza importanti opere murarie ed impiantistiche.

Spese di regolarizzazione delle difformità (ve di cap.8):	<b>€. 3.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 149.734,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 7.486,70</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.247,30</b>



---

Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc:	€. 13.465,09
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 128.782,21</b>

data 12/04/2024

il tecnico incaricato  
Alessandro Gagliardi

