

Espropriazioni immobiliari N. 257/2022
promossa da: Iseo SPV srl



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

257/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO GAGLIARDI

CF: GGLLSN79A06B3001

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 257/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CARDANO AL CAMPO via Fratelli Cervi 10, della superficie commerciale di 85,76 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da appartamento individuato al piano rialzato di edificio residenziale di tipo condominiale.
L'unità immobiliare è costituita da ingresso, soggiorno, cucina non abitabile, due camere e un bagno, oltre a un balcone. E' altresì di pertinenza dell'appartamento una cantina al piano seminterrato.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq 82,96 oltre al balcone mentre la cantina ha una superficie lorda di mq 11,60

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

- foglio 10 particella 6715 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via al campo, 17/b, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2021 Pratica n. VA0003745 in atti dal 19/01/2021 (n. 1608.1/2021) Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 10 PLA 5382 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE
Coerenze: dell'appartamento: cortile comune, parti comuni, sub. 2; della cantina: corridoio comune, sub. 4, terrapieno, sub. 5
l'indirizzo catastale non corrisponde all'indirizzo reale. L'immobile si trova in via F.lli Cervi 10/B, traversa della via al campo

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,76 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.032,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.030,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.030,40
Data della valutazione:	07/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED], dal



marito e dai tre figli .
l'immobile è occupato a titolo gratuito e senza alcun contratto di locazione

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** attiva, stipulata il 06/11/2008 a firma di notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 236860/17617 di repertorio, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria spa , contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca iscritta il 19/11/2008 al n. 34653

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 15/09/2022 a Milano 2 ai nn. 86909, a favore di Iseo SPV srl, contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili

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:	€. 960,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 899,08

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 06/11/2008, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2023), con atto stipulato il 06/11/2008 a firma di Dott. Ivaldi Riccardo ai nn. 236859/17616 di repertorio, registrato il 10/11/2008 a Milano 1 ai nn. 27818/1T, trascritto il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 114945

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (fino al 06/11/2008), registrato il 31/03/2003 a Gallarate ai nn. 21/970, trascritto il 05/09/2003 a Milano 2 ai nn. 78684

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 212/1962, intestata a I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari), per lavori di costruzione di n. 2 edifici ad uso abitazione , rilasciata il 30/11/1962, agibilità del 05/08/1965

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato - art. 18.1

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 FRATELLI CERVI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARDANO AL CAMPO via Fratelli Cervi 10, della superficie commerciale di **85,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da appartamento individuato al piano rialzato di edificio residenziale di tipo condominiale.
L'unità immobiliare è costituita da ingresso, soggiorno, cucina non abitabile, due camere e un bagni, oltre a un balcone. E' altresì di pertinenza dell'appartamento una cantina al piano seminterrato.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq 82,96 oltre al balcone mentre la cantina ha una superficie lorda di mq 11,60



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6715 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via al campo, 17/b, piano: S1-T, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2021 Pratica n. VA0003745 in atti dal 19/01/2021 (n. 1608.1/2021) Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 10 PLA 5382 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE
Coerenze: dell'appartamento: cortile comune, parti comuni, sub. 2; della cantina: corridoio comune, sub. 4, terrapieno, sub. 5
l'indirizzo catastale non corrisponde all'indirizzo reale. L'immobile si trova in via F.lli Cervi 10/B, traversa della via al campo

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI	
asilo nido	nel raggio di 500 m ★★★★★★★★★★
biblioteca	si dà sapere nella media residenziale ★★★★★★★★★★
centro commerciale	nella media residenziale ★★★★★★★★★★
centro sportivo	nel raggio di 500 m ★★★★★★★★★★
farmacie	nel raggio di 500 m ★★★★★★★★★★
municipio	nel raggio di 500 m ★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	nel raggio di 500 m ★★★★★★★★★★
ospedale	nell'area residenziale ★★★★★★★★★★
parco giochi	si dà sapere nella media residenziale ★★★★★★★★★★
polizia	nel raggio di 500 m ★★★★★★★★★★
scuola elementare	nella media residenziale ★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	nella media residenziale ★★★★★★★★★★
scuola media superiore	nella media residenziale ★★★★★★★★★★
supermercato	nel raggio di 500 m ★★★★★★★★★★
COLLEGAMENTI	
aeroporto distante 9,5 km	nella media residenziale ★★★★★★★★★★
ferrovia distante 4,9 km	nella media residenziale ★★★★★★★★★★
superstrada distante 1 km	nella media residenziale ★★★★★★★★★★

Firmato Da: GAGLIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7f6384dccc9264db03939b292e4b8f411

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti realizzati in legno con vetro singolo 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: ante battenti realizzati in legno tamburato 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in intonaco di gesso. il plafone del bagno presenta efflorescenze di muffa causate dalla scarsa aerazione dei locali 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler a gas collocato in cucina 5 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	82,96	x	100 %	=	82,96
Balcone	2,40	x	20 %	=	0,48
Cantina	11,60	x	20 %	=	2,32
Totale:	96,96				85,76

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 cogniti dalle più recenti transazioni commerciali del mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto del sufficiente stato di manutenzione dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,76 x 700,00 = 60.032,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.032,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.032,00

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;
- 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	85,76	0,00	60.032,00	60.032,00
				60.032,00 €	60.032,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota.

Limmobile oggetto di pignoramento non è 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:	€. 60.032,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5 % per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 3.001,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.030,40
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:	€. 57.030,40

data 07/02/2023

il tecnico incaricato
ALESSANDRO GAGLIARDI