



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 230/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. Grimaudo Nicolò

CUSTODE:  
IGV Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Oscar Boschioli**

CF: BSCSCR64H20D869V  
con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE ,1  
telefono: 00390331217401  
email: architetto.boschioli@gmail.com  
PEC: oscar.boschioli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
230/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle, della superficie commerciale di **191,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una villetta di tipo signorile posta su quattro piani così composta : piano interrato composto da cantina e autorimessa (vedi corpo B) , piano terra composto con soggiorno , cucina, ingresso, bagno e giardino fronte e retro al fabbricato di proprietà , piano primo composto da tre camere e bagno e piano sotto tetto composto da due ripostigli. La villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P.T., P1 e sottotetto, ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle n.19, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento ( n.13219.1/2010 )

Coerenze: da nord in senso orario : nord, est, ovest giardino privato ; sud altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**B** box doppio a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle n.19, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n. VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )  
Coerenze: confini in senso orario : nord, est, sud e ovest stessa proprietà

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

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>191,81 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 124.000,00</b>        |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 124.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 124.000,00</b>        |
| Data della valutazione:   | <b>14/01/2024</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 26/03/2007 a firma di notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 1960/1413 di repertorio, iscritta il 28/03/2007 a Milano 2 ai nn. 10985/46496, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1600000.

Importo capitale: 800000.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

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

pignoramento, stipulata il 30/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , trascritta il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 106031/74658, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia a favore della banca nazionale del lavoro s.p.a. con sede in Roma .

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 20/12/2006 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, trascritta il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 269/409, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

#### 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:

Le villette hanno un ingresso pedonale in comune tra loro e con il condominio prospiciente e un corsello carraio per il disimpegno delle autorimesse .

Al momento non c'è nessuna ripartizione delle spese .

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di notio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, registrato il 02/01/2007 a registro di Gallarate ai nn. 29, trascritto il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 268/408.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al catasto terreno al fg. 10.9 mapp.9702 .

Mappale generato da giusto frazionamento approvato in data 11/01/2006 n.4416.1/2006 prot.VA0004416

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione lotti (dal 22/06/2001 fino al 20/12/2006), con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn.

81538/20088 di repertorio, registrato il 04/07/2001 a Gallarate (VA) ai nn. 2002, trascritto il 09/07/2001 a Milano 2 ai nn. 73647/47341-73648/47342-73649/47343-73650/47344-73651/47345-73652/47346-73653/47347-73654/47348-73655/47349-73656/47350-73657/47351-73658/47352-73659/47353 e 73660/47354.

Il titolo è riferito solamente a mappale 9701 foglio 10.9 , generato da frazionamento .  
Convenzione per piano di lottizzazione con il Comune di Cardano al Campo

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. concessione edilizia** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 5 villette a schiere residenziali, presentata il 03/06/2002 con il n. 9746 di protocollo, rilasciata il 13/08/2002 con il n. pe n.120/2002 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli edifici vanno completati dal punto di vista edilizio e impiantistico

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento di 4 villette a schiera residenziali, presentata il 02/04/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Edil progetti srl **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante , presentata il 16/07/2008 con il n. DIA di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio attività **N. autorizzazione paesaggistica e D.I.A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento recinzione , presentata il 05/11/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante, presentata il 04/02/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

**N. DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variantet al piano interrato, presentata il 07/05/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Gli immobili devono essere completati riguardo la parte edilizia e impiantistica

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: non sono possibili ampliamenti. Il titolo è riferito solamente al immobili oggetto di procedura

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole difformità rientranti nelle tolleranze (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR 12/2005)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e LR 12/01)

L'immobile risulta .

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

L'impianto deve essere ultimato e collaudato con relativo certificato

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura .

L'impianto deve essere completato e collaudato

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle, della superficie commerciale di **191,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una villetta di tipo signorile posta su quattro piani così composta : piano interrato composto da cantina e autorimessa (vedi corpo B) , piano terra composto con soggiorno , cucina, ingresso, bagno e giardino fronte e retro al fabbricato di proprietà , piano primo composto da tre camere e bagno e piano sotto tetto composto da due ripostigli. La villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P.T., P1 e sottotetto, ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle n.19, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento ( n.13219.1/2010 )

Coerenze: da nord in senso orario : nord, est, ovest giardino privato ; sud altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

#### SERVIZI

|                        |        |  |
|------------------------|--------|--|
| centro commerciale     | buono  |  |
| asilo nido             | ottimo |  |
| farmacie               | ottimo |  |
| municipio              | ottimo |  |
| negozi al dettaglio    | ottimo |  |
| ospedale               | buono  |  |
| scuola elementare      | buono  |  |
| scuola media inferiore | buono  |  |
| scuola media superiore | buono  |  |
| supermercato           | ottimo |  |

vigili del fuoco

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km

ottimo 

autostrada distante 3 km

ottimo 

ferrovia distante 5km

buono 

superstrada distante 3 km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura battente. il cancello non è automatizzato

nella media 

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in pvc. occorre una manutenzione generale essendo, gli stessi, posati molti anni fa e mai mantenuti

al di sopra della media 

*infissi interni*:. non ci sono , è stato posato il falso telaio



*pareti esterne*: costruite in intonaco con coibentazione in isolante. ci sono infiltrazioni d'acqua che ammalorano l'intonaco

scarso 

*pavimentazione interna*:. è realizzata parzialmente



*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: blindata. da verificare le serrature non essendo mai state usate

nella media 

*scale*: scale con rivestimento in marmo / cemento. le scale sono parzialmente rivesti con marmo

scarso 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto non è completato

mediocre 

*fognatura*: tubazione in pvc la reti di smaltimento è realizzata in rete con pozzetti con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

molto scarso 

*idrico*:. da completare



*energia solare*:. non ha impianto fotovoltaico



*citofonico*:. l'impianto è da completare



*termico*.: l'impianto è da completare manca la caldaia e i relativi accessori



Delle Strutture:

*balconi*.: mancano parapetti



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   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione                                 | 135,00        | x | 100 %  | = | 135,00        |
| accessori al piano interrato e sotto tetto | 105,00        | x | 50 %   | = | 52,50         |
| balconi                                    | 14,38         | x | 30 %   | = | 4,31          |
| <b>Totale:</b>                             | <b>254,38</b> |   |        |   | <b>191,81</b> |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 8.000,00 a € 12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.000,00**

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

**€. 110.000,00**

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle n.19, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n. VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )

Coerenze: confini in senso orario : nord, est, sud e ovest stessa proprietà

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

SERVIZI

|                        |                         |  |
|------------------------|-------------------------|--|
| centro commerciale     | buono                   |  |
| asilo nido             | ottimo                  |  |
| farmacie               | ottimo                  |  |
| municipio              | ottimo                  |  |
| negozi al dettaglio    | ottimo                  |  |
| ospedale               | buono                   |  |
| scuola elementare      | buono                   |  |
| scuola media inferiore | buono                   |  |
| scuola media superiore | buono                   |  |
| supermercato           | ottimo                  |  |
| vigili del fuoco       | al di sopra della media |  |

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km  
 autostrada distante 3 km  
 ferrovia distante 5km  
 superstrada distante 3 km

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 panoramicità:  
 stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in cemento armato , il rivestimento è realizzato in a vista  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento  
*plafoni:* realizzati in travetti e pignatte  
*portone di ingresso:* basculante realizzato in lamiera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto deve essere completato e successivamente certificato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un'indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: del luogo e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare del posto, ed inoltre: interviste sul posto

## 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 | 191,81      | 0,00            | 110.000,00          | 110.000,00          |
| B  | box doppio   | 0,00        | 0,00            | 14.000,00           | 14.000,00           |
|    |              |             |                 | <b>124.000,00 €</b> | <b>124.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non 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: **€. 124.000,00**

**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: **€. 124.000,00**

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): **€. 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: **€. 124.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
230/2023

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle, della superficie commerciale di **191,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una villetta di tipo signorile posta su quattro piani così composta : piano interrato composto da cantina e autorimessa (vedi corpo B) , piano terra composto con soggiorno , cucina, ingresso, bagno e giardino fronte e retro al fabbricato di proprietà , piano primo composto da tre camere e bagno e piano sotto tetto composto da due ripostigli. La villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P.T., P1 e sottotetto, ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle n.19, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento ( n.13219.1/2010 )

Coerenze: da nord in senso orario : nord altra proprietà, est, ovest giardino privato ; sud altra

proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**B box doppio** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle n.19, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n. VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )  
Coerenze: confini in senso orario : nord, est, sud e ovest stessa proprietà

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>191,81 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 124.000,00</b>        |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 124.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 124.000,00</b>        |
| Data della valutazione:   | <b>14/01/2024</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 26/03/2007 a firma di notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 1960/1413 di repertorio, iscritta il 28/03/2007 a Milano 2 ai nn. 10985/46496, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1600000.

Importo capitale: 800000.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

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

pignoramento, stipulata il 30/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , trascritta il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 106031/74658, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia a favore della banca nazionale del lavoro s.p.a. con sede in Roma .

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 20/12/2006 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, trascritta il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 269/409, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

### *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:

Le villette hanno un ingresso pedonale in comune tra loro e con il condominio prospiciente e un corsello carraio per il disimpegno delle autorimesse .

Al momento non c'è nessuna ripartizione delle spese .

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di notio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, registrato il 02/01/2007 a registro di Gallarate ai nn. 29, trascritto il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 268/408.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al catasto terreno al fg. 10.9 mapp.9702 .

Mappale generato da giusto frazionamento approvato in data 11/01/2006 n.4416.1/2006 prot.VA0004416

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione lotti (dal 22/06/2001 fino al 20/12/2006), con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 81538/20088 di repertorio, registrato il 04/07/2001 a Gallarate (VA) ai nn. 2002, trascritto il 09/07/2001 a Milano 2 ai nn. 73647/47341-73648/47342-73649/47343-73650/47344-73651 /47345-73652/47346-73653/47347-73654/47348-73655/47349-73656/47350-73657/47351-73658 /47352-73659/47353 e 73660/47354.

Il titolo è riferito solamente a mappale 9701 foglio 10.9 , generato da frazionamento .

Convenzione per piano di lottizzazione con il Comune di Cardano al Campo

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. concessione edilizia** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 5 villette a schiere residenziali, presentata il 03/06/2002 con il n. 9746 di protocollo, rilasciata il 13/08/2002 con il n. pe n.120/2002 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli edifici vanno completati dal punto di vista edilizio e impiantistico

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento di 4 villette a schiera residenziali, presentata il 02/04/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Edil progetti srl **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante , presentata il 16/07/2008 con il n. DIA di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio attività **N. autorizzazione paesaggistica e D.I.A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento recinzione , presentata il 05/11/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante, presentata il 04/02/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

**N. DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variantet al piano interrato, presentata il 07/05/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Gli immobili devono essere completati riguardo la parte edilizia e impiantistica

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: non sono possibili ampliamenti. Il titolo è riferito solamente al immobili oggetto di procedura

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole difformità rientranti nelle tolleranze (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR 12/2005)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta .

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e LR 12/01)

L'immobile risulta .

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

L'impianto deve essere ultimato e collaudato con relativo certificato

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura .

L'impianto deve essere completato e collaudato

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle, della superficie commerciale di **191,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una villetta di tipo signorile posta su quattro piani così composta : piano interrato composto da cantina e autorimessa (vedi corpo B) , piano terra composto con soggiorno , cucina, ingresso, bagno e giardino fronte e retro al fabbricato di proprietà , piano primo composto da tre camere e bagno e piano sotto tetto composto da due ripostigli. La villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P.T., P1 e sottotetto, ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle n.19, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento ( n.13219.1/2010 )

Coerenze: da nord in senso orario : nord altra proprietà, est, ovest giardino privato ; sud altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| centro commerciale     | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| asilo nido             | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                           |        |                     |
|---------------------------|--------|---------------------|
| aeroporto distante 5 km   | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 3 km  | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 5km     | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 3 km | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

|   |   |
|---|---|
| Delle Componenti Edilizie:  |   |
| <i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura battente. il cancello non è automatizzato   | nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★             |
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc. occorre una manutenzione generale essendo, gli stessi, posati molti anni fa e mai manutentati             | al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> . non ci sono , è stato posato il falso telaio  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★                         |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco con coibentazione in isolante. ci sono infiltrazioni d'acqua che ammalorano l'intonaco   | scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★                  |
| <i>pavimentazione interna:</i> . è realizzata parzialmente  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★                         |
| <i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: blindata. da verificare le serrature non essendo mai state usate | nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★             |
| <i>scale:</i> scale con rivestimento in marmo / cemento. le scale sono parzialmente rivesti con marmo   | scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★                  |

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto non è completato

mediocre 

*fognatura*: tubazione in pvc la reti di smaltimento è realizzata in rete con pozzetti con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

molto scarso 

*idrico*:. da completare

*energia solare*:. non ha impianto fotovoltaico

*citofonico*:. l'impianto è da completare

*termico*:. l'impianto è da completare manca la caldaia e i relativi accessori



Delle Strutture:

*balconi*:. mancano parapetti



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   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione                                 | 135,00        | x | 100 %  | = | 135,00        |
| accessori al piano interrato e sotto tetto | 105,00        | x | 50 %   | = | 52,50         |
| balconi                                    | 14,38         | x | 30 %   | = | 4,31          |
| <b>Totale:</b>                             | <b>254,38</b> |   |        |   | <b>191,81</b> |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 8.000,00 a € 12.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

## BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

**BOX DOPPIO**

## DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle n.19, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n. VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )
- Coerenze: confini in senso orario : nord, est, sud e ovest stessa proprietà

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

## SERVIZI

centro commerciale  
asilo nido  
farmacie  
municipio

buono   
ottimo   
ottimo   
ottimo 

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| negozi al dettaglio    | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                           |        |                     |
|---------------------------|--------|---------------------|
| aeroporto distante 5 km   | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 3 km  | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 5km     | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 3 km | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|  |             |                     |
|--|-------------|---------------------|
| <i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato , il rivestimento è realizzato in a vista | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento                              | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni:</i> realizzati in travetti e pignatte  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in lamiera                                 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

|   |             |                     |
|---|-------------|---------------------|
| <i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto deve essere completato e successivamente certificato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---|-------------|---------------------|

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato

pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 , ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: del luogo e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare del posto, ed inoltre: interviste sul posto

#### 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 | 191,81      | 0,00            | 110.000,00          | 110.000,00          |
| B  | box doppio   | 0,00        | 0,00            | 14.000,00           | 14.000,00           |
|    |              |             |                 | <b>124.000,00 €</b> | <b>124.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non 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: **€. 124.000,00**

**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: **€. 124.000,00**

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): **€. 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: **€. 124.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
230/2023

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una porzione di villetta di tipo signorile posta su due piani così composta : piano interrato composto da cantina e autorimessa (vedi corpo B) , piano terra composto con soggiorno / pranzo, camera e bagno e giardino fronte e retro al fabbricato .

La porzione di villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna comune; **una piccola porzione di autorimessa dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 (mapp.9702, sub.11) posta a fianco, per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 . .**

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P.T., ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle , piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento ( n.13219.1/2010 ) Coerenze: da nord in senso orario : nord altra proprietà, est, ovest giardino privato ; sud altra

proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**B** box singolo a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

**Una piccola porzione di autorimessa dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 posta a fianco, per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle n.19, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n. VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )

Coerenze: confini in senso orario : nord, est, sud e ovest stessa proprietà

una piccola porzione di autorimessa dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 posta a fianco, per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>73,50 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 57.000,00</b>        |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 57.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 57.000,00</b>        |
| Data della valutazione:   | <b>14/01/2024</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 26/03/2007 a firma di notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 1960/1413 di repertorio, iscritta il 28/03/2007 a Milano 2 ai nn. 10985/46496, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1600000.

Importo capitale: 800000.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

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

pignoramento, stipulata il 30/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , trascritta il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 106031/74658, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia a favore della banca nazionale del lavoro s.p.a. con sede in Roma .

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 20/12/2006 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, trascritta il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 269/409, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

#### 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:

Le villette hanno un ingresso pedonale in comune tra loro e con il condominio prospiciente e un corsello carraio per il disimpegno delle autorimesse .

Al momento non c'è nessuna ripartizione delle spese .

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di notio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, registrato il 02/01/2007 a registro di Gallarate ai nn. 29, trascritto il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 268/408.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al catasto terreno al fg. 10.9 mapp.9702 .

Mappale generato da giusto frazionamento approvato in data 11/01/2006 n.4416.1/2006 prot.VA0004416

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione lotti (dal 22/06/2001 fino al 20/12/2006), con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 81538/20088 di repertorio, registrato il 04/07/2001 a Gallarate (VA) ai nn. 2002, trascritto il 09/07/2001 a Milano 2 ai nn. 73647/47341-73648/47342-73649/47343-73650/47344-73651/47345-73652/47346-73653/47347-73654/47348-73655/47349-73656/47350-73657/47351-73658/47352-73659/47353 e 73660/47354.

Il titolo è riferito solamente a mappale 9701 foglio 10.9 , generato da frazionamento .

Convenzione per piano di lottizzazione con il Comune di Cardano al Campo

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. concessione edilizia** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 5 villette a schiere residenziali, presentata il 03/06/2002 con il n. 9746 di protocollo, rilasciata il 13/08/2002 con il n. pe n.120/2002 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli edifici vanno completati dal punto di vista edilizio e impiantistico

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento di 4 villette a schiera residenziali, presentata il 02/04/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Edil progetti srl **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante , presentata il 16/07/2008 con il n. DIA di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio attività **N. autorizzazione paesaggistica e D.I.A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento recinzione , presentata il 05/11/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante, presentata il 04/02/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

**N. DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variantet al piano interrato, presentata il 07/05/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Gli immobili devono essere completati riguardo la parte edilizia e impiantistica

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: non sono possibili ampliamenti. Il titolo è riferito solamente al immobili oggetto di procedura

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole difformità rientranti nelle tolleranze (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR 12/2005)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta .

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e LR 12/01)

L'immobile risulta .

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

L'impianto deve essere ultimato e collaudato con relativo certificato

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura .  
L'impianto deve essere completato e collaudato

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una porzione di villetta di tipo signorile posta su due piani così composta : piano interrato composto da cantina e autorimessa (vedi corpo B) , piano terra composto con soggiorno / pranzo, camera e bagno e giardino fronte e retro al fabbricato .

La porzione di villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna comune; **una piccola porzione di autorimessa dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 (mapp.9702, sub.11) posta a fianco, per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .**

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P.T., ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle , piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento ( n.13219.1/2010 ) Coerenze: da nord in senso orario : nord altra proprietà, est, ovest giardino privato ; sud altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

#### SERVIZI

|                           |                         |        |
|---------------------------|-------------------------|--------|
| centro commerciale        | buono                   |        |
| farmacie                  | asilo nido              | ottimo |
| municipio                 | ottimo                  |        |
| negozi al dettaglio       | ottimo                  |        |
| ospedale                  | ottimo                  |        |
| scuola elementare         | buono                   |        |
| scuola media inferiore    | buono                   |        |
| scuola media superiore    | buono                   |        |
| vigili del fuoco          | supermercato            | ottimo |
| COLLEGAMENTI              | al di sopra della media |        |
| aeroporto distante 5 km   | ottimo                  |        |
| autostrada distante 3 km  | ottimo                  |        |
| ferrovia distante 5km     | buono                   |        |
| superstrada distante 3 km | buono                   |        |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |  |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano:               | buono                   |  |
| esposizione:                    | buono                   |  |
| luminosità:                     | buono                   |  |
| panoramicità:                   | buono                   |  |
| impianti tecnici:               | al di sotto della media |  |
| stato di manutenzione generale: | scarso                  |  |
| servizi:                        | buono                   |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| <i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura battente. il cancello non è automatizzato   | nella media             |  |
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc. occorre una manutenzione generale essendo, gli stessi, posati molti anni fa e mai manutentati             | al di sopra della media |  |
| <i>infissi interni:</i> non ci sono , è stato posato il falso telaio  |                         |  |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco con coibentazione in isolante. ci sono infiltrazioni d'acqua che ammalorano l'intonaco   | scarso                  |  |
| <i>pavimentazione interna:</i> è realizzata parzialmente  |                         |  |
| <i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: blindata. da verificare le serrature non essendo mai state usate | nella media             |  |
| <i>scale:</i> scale con rivestimento in marmo / cemento. le scale sono parzialmente rivesti con marmo   | scarso                  |  |
| Degli Impianti:   |                         |  |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V  | mediocre                |  |

conformità: non rilevabile. l'impianto non è completato

*fognatura*: tubazione in pvc la reti di smaltimento è realizzata in rete con pozzetti con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

*idrico*:. da completare

*energia solare*:. non ha impianto fotovoltaico

*citofonico*:. l'impianto è da completare

*termico*:. l'impianto è da completare manca la caldaia e i relativi accessori

molto scarso 



Delle Strutture:

*balconi*:. mancano parapetti



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  |
|------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| abitazione                   | 53,00        | x | 100 %  | = | 53,00        |
| accessori al piano interrato | 41,00        | x | 50 %   | = | 20,50        |
| <b>Totale:</b>               | <b>94,00</b> |   |        |   | <b>73,50</b> |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 8.000,00 a € 12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore a corpo:   | <b>50.000,00</b>    |
| RIEPILOGO VALORI CORPO:   |                     |
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 50.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 50.000,00</b> |

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

**Una piccola porzione di autorimessa dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 posta a fianco, per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle n.19, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n. VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )
- Coerenze: confini in senso orario : nord, est, sud e ovest stessa proprietà  
una piccola porzione di autorimessa dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 posta a fianco, per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

### SERVIZI

centro commerciale  
asilo nido

buono   
ottimo 

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| farmacie               | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                           |        |                     |
|---------------------------|--------|---------------------|
| aeroporto distante 5 km   | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 3 km  | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 5km     | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 3 km | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|  |             |                     |
|--|-------------|---------------------|
| <i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato , il rivestimento è realizzato in a vista | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento                              | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni:</i> realizzati in travetti e pignatte  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in lamiera                                 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

|   |          |                     |
|---|----------|---------------------|
| <i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto deve essere completato e successivamente certificato | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---|----------|---------------------|

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Valore a corpo: | <b>7.000,00</b> |
|-----------------|-----------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 7.000,00</b> |
|--|--------------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 7.000,00</b> |
|---|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 , ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: del luogo e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare del posto, ed inoltre: interviste sul posto

#### 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 | 73,50       | 0,00            | 50.000,00          | 50.000,00          |
| B  | box singolo  | 0,00        | 0,00            | 7.000,00           | 7.000,00           |
|    |              |             |                 | <b>57.000,00 €</b> | <b>57.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

non 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: **€. 57.000,00****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: **€. 57.000,00**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): **€. 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: **€. 57.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
230/2023

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle, della superficie commerciale di **118,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una porzione di villetta di tipo signorile posta su tre piani così composta : piano interrato composto da autorimessa (vedi corpo B) , piano primo composto con soggiorno / pranzo, camera, bagno e giardino di fronte in comune , piano sotto tetto composto da tre ipostigli.

**Il collegamento tra l'autorimessa e il piano primo è grantito dal vano scala comune mentre per il collegamento tra l'autorimessa e il vano scala comune, al piano interrato, dovrà essere creata una servitù di passaggio sull'autorimessa del lotto 3 ( mapp.9702, sub.10 ) .**

La villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale che è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna comune con il lotto 3

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P1 e sottotetto, ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle n.19, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del

11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento ( n.13219.1/2010 )

Coerenze: da nord in senso orario : nord, est, ovest giardino privato ; sud altra proprietà una piccola porzione di autorimessa del lotto 3 dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 , per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**B** **box singolo** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

**Una piccola porzione di autorimessa del lotto 3 dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle n.19, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n. VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )

Coerenze: confini in senso orario : nord, est, sud e ovest stessa proprietà

Una piccola porzione di autorimessa del lotto 3 dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .

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

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>118,31 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 67.000,00</b>         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 67.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 67.000,00</b>         |
| Data della valutazione:   | <b>14/01/2024</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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 26/03/2007 a firma di notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 1960/1413 di repertorio, iscritta il 28/03/2007 a Milano 2 ai nn. 10985/46496, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1600000.

Importo capitale: 800000.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

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

pignoramento, stipulata il 30/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , trascritta il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 106031/74658, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia a favore della banca nazionale del lavoro s.p.a. con sede in Roma .

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

#### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 20/12/2006 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, trascritta il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 269/409, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

#### *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:

Le villette hanno un ingresso pedonale in comune tra loro e con il condominio prospiciente e un corsello carraio per il disimpegno delle autorimesse .

Al momento non c'è nessuna ripartizione delle spese .

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di notio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, registrato il 02/01/2007 a registro di Gallarate ai nn. 29, trascritto il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 268/408.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al catasto terreno al fg. 10.9 mapp.9702 .

Mappale generato da giusto frazionamento approvato in data 11/01/2006 n.4416.1/2006 prot.VA0004416

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione lotti (dal 22/06/2001 fino al 20/12/2006), con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 81538/20088 di repertorio, registrato il 04/07/2001 a Gallarate (VA) ai nn. 2002, trascritto il 09/07/2001 a Milano 2 ai nn. 73647/47341-73648/47342-73649/47343-73650/47344-73651/47345-73652/47346-73653/47347-73654/47348-73655/47349-73656/47350-73657/47351-73658/47352-73659/47353 e 73660/47354.

Il titolo è riferito solamente a mappale 9701 foglio 10.9 , generato da frazionamento .

Convenzione per piano di lottizzazione con il Comune di Cardano al Campo

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. concessione edilizia** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 5 villette a schiere residenziali, presentata il 03/06/2002 con il n. 9746 di protocollo, rilasciata il 13/08/2002 con il n. pe n.120/2002 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli edifici vanno completati dal punto di vista edilizio e impiantistico

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento di 4 villette a schiera residenziali, presentata il 02/04/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Edil progetti srl **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante , presentata il 16/07/2008 con il n. DIA di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio attività **N. autorizzazione paesaggistica e D.I.A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento recinzione , presentata il 05/11/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante, presentata il 04/02/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

**N. DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variantet al piano interrato, presentata il 07/05/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Gli immobili devono essere completati riguardo la parte edilizia e impiantistica

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: non sono possibili ampliamenti. Il titolo è riferito solamente al immobili oggetto di procedura

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole difformità rientranti nelle tolleranze (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR 12/2005)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta .

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e LR 12/01)

L'immobile risulta .

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

L'impianto deve essere ultimato e collaudato con relativo certificato

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura .  
L'impianto deve essere completato e collaudato

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle, della superficie commerciale di **118,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una porzione di villetta di tipo signorile posta su tre piani così composta : piano interrato composto da autorimessa (vedi corpo B) , piano primo composto con soggiorno / pranzo, camera, bagno e giardino di fronte in comune , piano sotto tetto composto da tre ipostigli.

**Il collegamento tra l'autorimessa e il piano primo è grantito dal vano scala comune mentre per il collegamento tra l'autorimessa e il vano scala comune, al piano interrato, dovrà essere creata una servitù di passaggio sull'autorimessa del lotto 3 ( mapp.9702, sub.10 ) .**

La villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale che è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna comune con il lotto 3

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P1 e sottotetto, ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle n.19, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento (

n.13219.1/2010 )

Coerenze: da nord in senso orario : nord, est, ovest giardino privato ; sud altra proprietà una piccola porzione di autorimessa del lotto 3 dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 , per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| centro commerciale     | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| asilo nido             | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                           |        |                     |
|---------------------------|--------|---------------------|
| aeroporto distante 5 km   | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 3 km  | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 5km     | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 3 km | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

|  |                         |                     |
|--|-------------------------|---------------------|
| Delle Componenti Edilizie:   |                         |                     |
| <i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura battente. il cancello non è automatizzato | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in  | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

pvc. occorre una manutenzione generale essendo, gli stessi, posati molti anni fa e mai manutentati  
*infissi interni*:. non ci sono , è stato posato il falso telaio



*pareti esterne*: costruite in intonaco con coibentazione in isolante. ci sono infiltrazioni d'acqua che ammalorano l'intonaco



*pavimentazione interna*:. è realizzata parzialmente



*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: blindata. da verificare le serrature non essendo mai state usate

*scaie*: scaie con rivestimento in marmo / cemento. le scaie sono parzialmente rivesti con marmo



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto non è completato



*fognatura*: tubazione in pvc la reti di smaltimento è realizzata in rete con pozzetti con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile



*idrico*:. da completare

*energia solare*:. non ha impianto fotovoltaico

*citofonico*:. l'impianto è da completare

*termico*:. l'impianto è da completare manca la caldaia e i relativi accessori



Delle Strutture:

*balconi*:. mancano parapetti



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   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione                                 | 82,00         | x | 100 %  | = | 82,00         |
| accessori al piano interrato e sotto tetto | 64,00         | x | 50 %   | = | 32,00         |
| balconi                                    | 14,38         | x | 30 %   | = | 4,31          |
| <b>Totale:</b>                             | <b>160,38</b> |   |        |   | <b>118,31</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 8.000,00 a € 12.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

**Una piccola porzione di autorimessa del lotto 3 dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle n.19, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n.

VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )

Coerenze: confini in senso orario : nord, est, sud e ovest stessa proprietà

Una piccola porzione di autorimessa del lotto 3 dovrà essere oggetto di servitù di passaggio a favore dell'autorimessa del lotto 4 per accedere al vano scala comune al lotto 3 e 4 .

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

SERVIZI

|                        |                         |  |
|------------------------|-------------------------|--|
| centro commerciale     | buono                   |  |
| asilo nido             | ottimo                  |  |
| farmacie               | ottimo                  |  |
| municipio              | ottimo                  |  |
| negozi al dettaglio    | ottimo                  |  |
| ospedale               | buono                   |  |
| scuola elementare      | buono                   |  |
| scuola media inferiore | buono                   |  |
| scuola media superiore | buono                   |  |
| supermercato           | ottimo                  |  |
| vigili del fuoco       | al di sopra della media |  |

COLLEGAMENTI

|                           |        |  |
|---------------------------|--------|--|
| aeroporto distante 5 km   | ottimo |  |
| autostrada distante 3 km  | ottimo |  |
| ferrovia distante 5km     | buono  |  |
| superstrada distante 3 km | buono  |  |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |  |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano:               | buono                   |  |
| esposizione:                    | buono                   |  |
| luminosità:                     | buono                   |  |
| panoramicità:                   | al di sopra della media |  |
| impianti tecnici:               | buono                   |  |
| stato di manutenzione generale: | scarso                  |  |
| servizi:                        | buono                   |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|  |             |  |
|--|-------------|--|
| <i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato , il rivestimento è realizzato in a vista | nella media |  |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento                              | nella media |  |

*plafoni*: realizzati in travetti e pignatte  
*portone di ingresso*: basculante realizzato in lamiera

nella media 

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto deve essere completato e successivamente certificato

nella media 

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 , ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: del luogo e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare del posto, ed inoltre: interviste sul posto

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 | 118,31      | 0,00            | 60.000,00          | 60.000,00          |
| B  | box singolo  | 0,00        | 0,00            | 7.000,00           | 7.000,00           |
|    |              |             |                 | <b>67.000,00 €</b> | <b>67.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

non 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: **€. 67.000,00**

**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 **€. 67.000,00**

di diritto in cui si trova:

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: **€. 67.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
230/2023

## LOTTO 5

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

**A** appartamento a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle, della superficie commerciale di **191,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una villetta di tipo signorile posta su quattro piani così composta : piano interrato composto da cantina e autorimessa (vedi corpo B) , piano terra composto con soggiorno , cucina, ingresso, bagno e giardino fronte e retro al fabbricato di proprietà , piano primo composto da tre camere e bagno e piano sotto tetto composto da due ripostigli. La villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P.T., P1 e sottotetto, ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle n.19, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento ( n.13219.1/2010 )

Coerenze: da nord in senso orario : nord altra proprietà, est e ovest giardino privato ; sud altra

proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**B box doppio** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n. VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )  
Coerenze: confini in senso orario : nord altra proprietà, est e ovest stessa proprietà , nord altra proprietà

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>191,81 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 124.000,00</b>        |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 124.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 124.000,00</b>        |
| Data della valutazione:   | <b>14/01/2024</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 26/03/2007 a firma di notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 1960/1413 di repertorio, iscritta il 28/03/2007 a Milano 2 ai nn. 10985/46496, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1600000.

Importo capitale: 800000.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

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

pignoramento, stipulata il 30/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , trascritta il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 106031/74658, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia a favore della banca nazionale del lavoro s.p.a. con sede in Roma .

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 20/12/2006 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, trascritta il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 269/409, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

### *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:

Le villette hanno un ingresso pedonale in comune tra loro e con il condominio prospiciente e un corsello carraio per il disimpegno delle autorimesse .

Al momento non c'è nessuna ripartizione delle spese .

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di notio Graffeo Aldo ai nn. 96279/28595 di repertorio, registrato il 02/01/2007 a registro di Gallarate ai nn. 29, trascritto il 03/01/2007 a Milano 2 ai nn. 268/408.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al catasto terreno al fg. 10.9 mapp.9702 .

Mappale generato da giusto frazionamento approvato in data 11/01/2006 n.4416.1/2006 prot.VA0004416

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione lotti (dal 22/06/2001 fino al 20/12/2006), con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 81538/20088 di repertorio, registrato il 04/07/2001 a Gallarate (VA) ai nn. 2002, trascritto il 09/07/2001 a Milano 2 ai nn. 73647/47341-73648/47342-73649/47343-73650/47344-73651 /47345-73652/47346-73653/47347-73654/47348-73655/47349-73656/47350-73657/47351-73658 /47352-73659/47353 e 73660/47354.

Il titolo è riferito solamente a mappale 9701 foglio 10.9 , generato da frazionamento .

Convenzione per piano di lottizzazione con il Comune di Cardano al Campo

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. concessione edilizia** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 5 villette a schiere residenziali, presentata il 03/06/2002 con il n. 9746 di protocollo, rilasciata il 13/08/2002 con il n. pe n.120/2002 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli edifici vanno completati dal punto di vista edilizio e impiantistico

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento di 4 villette a schiera residenziali, presentata il 02/04/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Edil progetti srl **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante , presentata il 16/07/2008 con il n. DIA di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio attività **N. autorizzazione paesaggistica e D.I.A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento recinzione , presentata il 05/11/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

Denuncia inizio attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante, presentata il 04/02/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

**N. DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variantet al piano interrato, presentata il 07/05/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Gli immobili devono essere completati riguardo la parte edilizia e impiantistica

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: non sono possibili ampliamenti. Il titolo è riferito solamente al immobili oggetto di procedura

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole difformità rientranti nelle tolleranze (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR 12/2005)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta .

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e LR 12/01)

L'immobile risulta .

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

L'impianto deve essere ultimato e collaudato con relativo certificato

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura .

L'impianto deve essere completato e collaudato

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a **CARDANO AL CAMPO** via delle Biolle, della superficie commerciale di **191,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una villetta di tipo signorile posta su quattro piani così composta : piano interrato composto da cantina e autorimessa (vedi corpo B) , piano terra composto con soggiorno , cucina, ingresso, bagno e giardino fronte e retro al fabbricato di proprietà , piano primo composto da tre camere e bagno e piano sotto tetto composto da due ripostigli. La villetta a schiera, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso di 5 villette a schiera che sono ubicate in zona semi periferica con accesso dalla via delle Biolle .

L'edificio si trova in una zona di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale nella zona.

L'accesso della villetta avviene da un ingresso pedonale è in comune con le altre ville e con il condominio prospiciente ed è chiuso da cancelletto pedonale in ferro, ogni villetta è recintata ed ha un giardino davanti e dietro il corpo di fabbrica edilizio, di proprietà .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, 2003, attualmente la villetta va completata sia dal punto di vista edilizio che impiantistico come per alcune opere di urbanizzazione primaria come i pozzetti delle acque di raccolta delle acque meteoriche e relativo collegamento al pozzo perdente.

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco bianco con degli inserti in mattoni e dei corpi di fabbrica sporgenti ( bow windows ) .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto le finiture originarie , ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di degrado.

SI notano infiltrazioni nei locali del piano interrato, nel corsello carraio comune come nel solaio in predalles che fa da copertura e sul tetto ; comunque l'edificio è costruito con ottimi materiali nonostante gli anni di abbandono ma si riscontra lavorazioni in alcuni punti del fabbricato mal eseguite.

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico da completare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, P.T., P1 e sottotetto, ha un'altezza interna di 300 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: via delle biolle n.19, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 . Pratica n. VA0187978 in atti del 11/06/2010 . Variazioni di classamento ( n.13219.1/2010 )

Coerenze: da nord in senso orario : nord altra proprietà, est e ovest giardino privato ; sud altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

SERVIZI

centro commerciale  
 asilo nido  
 farmacie  
 municipio  
 negozi al dettaglio  
 ospedale  
 scuola elementare  
 scuola media inferiore  
 scuola media superiore  
 supermercato  
 vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km  
 autostrada distante 3 km  
 ferrovia distante 5km  
 superstrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro con apertura battente. il cancello non è automatizzato



*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in pvc. occorre una manutenzione generale essendo, gli stessi, posati molti anni fa e mai manutentati



*infissi interni:*. non ci sono , è stato posato il falso telaio



*pareti esterne:* costruite in intonaco con coibentazione in isolante. ci sono infiltrazioni d'acqua che ammalorano l'intonaco



*pavimentazione interna:*. è realizzata parzialmente



*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: blindata. da verificare le serrature non essendo mai state usate



*scale:* scale con rivestimento in marmo / cemento. le scale sono parzialmente rivesti con marmo



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto non è completato

mediocre 

*fognatura*: tubazione in pvc la reti di smaltimento è realizzata in rete con pozzetti con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

molto scarso 

*idrico*:. da completare

*energia solare*:. non ha impianto fotovoltaico

*citofonico*:. l'impianto è da completare

*termico*:. l'impianto è da completare manca la caldaia e i relativi accessori

  
  
  


Delle Strutture:

*balconi*:. mancano parapetti



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   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione                                 | 135,00        | x | 100 %  | = | 135,00        |
| accessori al piano interrato e sotto tetto | 105,00        | x | 50 %   | = | 52,50         |
| balconi                                    | 14,38         | x | 30 %   | = | 4,31          |
| <b>Totale:</b>                             | <b>254,38</b> |   |        |   | <b>191,81</b> |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 8.000,00 a € 12.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

## BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLE BIOLLE

**BOX DOPPIO**

## DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CARDANO AL CAMPO via delle Biolle per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è posta nel corpo del fabbricato residenziale al piano interrato collegato alla abitazioni tramite una scala interna

Essa ha una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in cemento a vista ; l'impianto elettrico è da completare

L'altezza dell'autorimessa è 320 ,00 cm. e dalla p.e. n.120/2002 lo stesso deve essere controsoffittato a 250, 00 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 320,00 cm. da controsoffittare a 250,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9702 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: via delle Biolle, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 11/06/2010 - Pratica n. VA0187978 in atti dal 11/06/2010 - variazione del classamento ( n.13219. 1/2010 )  
Coerenze: confini in senso orario : nord altra proprietà, est e ovest stessa proprietà , nord altra proprietà

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

## SERVIZI

centro commerciale

asilo nido

farmacie



|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| municipio              | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                           |        |                     |
|---------------------------|--------|---------------------|
| aeroporto distante 5 km   | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 3 km  | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 5km     | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 3 km | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|  |             |                     |
|--|-------------|---------------------|
| <i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato , il rivestimento è realizzato in a vista | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento                              | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni:</i> realizzati in travetti e pignatte  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in lamiera                                 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

|   |             |                     |
|---|-------------|---------------------|
| <i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto deve essere completato e successivamente certificato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---|-------------|---------------------|

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione di applicare per i beni oggetto di esecuzione valori di mercato valutati a corpo indicati in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 400,00 a mq 600,00 mentre per l'autorimessa da € 7.000,00 a € 12.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 , ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: del luogo e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare del posto, ed inoltre: interviste sul posto

#### 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 | 191,81      | 0,00            | 110.000,00          | 110.000,00          |
| B  | box doppio   | 0,00        | 0,00            | 14.000,00           | 14.000,00           |
|    |              |             |                 | <b>124.000,00 €</b> | <b>124.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non 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: **€. 124.000,00**

**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: **€. 124.000,00**

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): **€. 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: **€. 124.000,00**

data 14/01/2024

il tecnico incaricato  
Oscar Boschioli