



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

217/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Gagliardi

CF:GGLLSN79A06B300I

con studio in GALLARATE (VA) VIA VALLE NUOVA 7

telefono: 003903311482437

fax: 003903311482437

email: alessandro_gagliardi@libero.it

PEC: archi_gagliardi@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
217/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERNO via Santa Maria 1, della superficie commerciale di **76,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da appartamento individuato al piano primo di edificio residenziale a corte. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera e bagno oltre ad un box ed un rustico in corpo di fabbrica staccato. L'appartamento ha una superficie commerciale di mq 73, il rustico e il box sviluppano entrambi una superficie commerciale di mq 16,50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2823 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da ARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/08/2021 in atti dal 10/08/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 32/2021)

Coerenze: dell'appartamento (da nord in senso orario): altra proprietà, via C. Battisti, cortile comune, ballatoio comune; del rustico (da nord in senso orario): altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, cortile comune

il mappale 2823 sub. 4 è graffato al mappale 2818 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 box singolo, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2818 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria, 1, piano: terra, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/08/2021 in atti dal 10/08/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 32/2021)

Coerenze: (da nord in senso orario) altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.800,00



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.810,00
Data della valutazione:	29/11/2023

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 24/03/2006 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 107550/10781 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Novara Spa, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca iscritta ai nn. 46111/10390 del 28/03/2006

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2010 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 174 di repertorio, trascritta il 11/03/2010 a Milano 2 ai nn. 30528/18470, a favore di Banca Popolare di Novara Spa, contro [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 16/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3727 di repertorio, trascritta il 07/07/2023 a Milano 2 ai nn. 95292/66844, a favore di Leviticus SPV srl, contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2006), con atto stipulato il 24/03/2006 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 107549/10780 di repertorio, registrato il 27/03/2006 a Gallarate ai nn. 1278/1T, trascritto il 28/03/2006 a Milano 2 ai nn. 46110/23143

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 24/03/2006), con atto stipulato il 05/07/1990 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 45205/9829 di repertorio, trascritto il 09/07/1990 a Milano 2 ai nn. 56444/40523

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1697. Da una verifica condotta presso l'ufficio tecnico Comunale non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi o concessori.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1697. Da una verifica condotta presso l'ufficio tecnico Comunale non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi o concessori.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERNO VIA SANTA MARIA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERNO via Santa Maria 1, della superficie commerciale di **76,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da appartamento individuato al piano primo di edificio residenziale a corte. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera e bagno oltre ad un box ed un rustico in corpo di fabbrica staccato. L'appartamento ha una superficie commerciale di mq 73, il rustico e il box sviluppano entrambi una superficie commerciale di mq 16,50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2823 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da ARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/08/2021 in atti dal 10/08/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 32/2021)

Coerenze: dell'appartamento (da nord in senso orario): altra proprietà, via C. Battisti, cortile comune, ballatoio comune; del rustico (da nord in senso orario): altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, cortile comune

il mappale 2823 sub. 4 è graffato al mappale 2818 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
verde attrezzato
ospedale
centro commerciale



COLLEGAMENTI



aeroporto distante 8,9 Km
ferrovia distante 1,2 Km
superstrada distante 5,8 Km

buono 
buono 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
mediocre 
mediocre 
mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti realizzati in alluminio con vetro singolo

mediocre 

infissi interni: anta battente realizzati in legno e vetro

mediocre 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

mediocre 

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media 

Degli Impianti:

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

mediocre 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non conforme

mediocre 

termico: autonomo i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: non conforme. la caldaia non è presente

mediocre 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	73,00	x	100 %	=	73,00
Rustico	16,50	x	20 %	=	3,30
Totale:	89,50				76,30



ACCESSORI:

box singolo, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2818 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria, 1, piano: terra, intestato a   derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/08/2021 in atti dal 10/08/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 32/2021)

Coerenze: (da nord in senso orario) altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, cortile comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	16,50	x	20 %	=	3,30
Totale:	16,50				3,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,30	x	500,00	=	38.150,00
Valore superficie accessori:	3,30	x	500,00	=	1.650,00
					39.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 39.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 39.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,30	3,30	39.800,00	39.800,00
				39.800,00 €	39.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che il rustico e il box sia vendibili separatamente dall'appartamento

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: **€ 39.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 1.990,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.810,00**

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: **€ 37.810,00**

data 29/11/2023

il tecnico incaricato
Alessandro Gagliardi

