



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Valter Besozzi

CF:BSZVTR54E12D869S
con studio in SESTO CALENDE (VA) VIA SAN FRANCESCO 27
telefono: 0331923730
fax: 0331923730
email: studiotecnicobesozzi@gmail.com
PEC: valter.besozzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
187/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Magenta 20, della superficie commerciale di **127,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di appartamento posto al piano secondo e costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere e ripostiglio oltre a balcone di proprietà esclusiva. I muri esterni sono intonacati al civile e tinteggiati; internamente le pareti hanno finitura con stabilitura e tinteggiatura; i pavimenti della zona giorno, della zona notte ed i rivestimenti di bagni e cucina risultano essere in piastrelle in ceramica monocottura. I bagni sono dotati di sanitari in vetro china colore bianco. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in legno; le porte interne sono in legno impiallacciato colore noce. L'unità immobiliare è riscaldata con impianto termoautonomo costituito da termostufa a pellet.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1624 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Magenta n. 20, piano: 2, intestato a
Coerenze: a nord vano scala, wc e ballatoio comune; a est via Magenta; a sud sub. 22; a ovest corte comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B **box singolo** a GALLARATE via Magenta 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di autorimessa singola posta al piano terra. I muri esterni ed interni sono intonacati al civile senza tinteggiatura. Pavimento con battuto di cemento e basculante in lamiera di colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1624 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: via Magenta n. 20, piano: terra, intestato a

Coerenze: A nord: sub. 36; ad est: cortile comune; a sud: cortile comune; ad ovest: sub. 37

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,51 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.134,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.134,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.134,50
Data della valutazione:	10/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Oltre al debitore l'immobile risulta occupato dal _____ e dal _____ (figlio solo di _____)

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**, stipulata il 21/10/2019 a firma di Notaio Andreatini Alessandro ai nn. 7545/5185 di repertorio, iscritta il 29/10/2019 a Agenzia delle Entrate ai nn. 134169/25727, a favore di Creval spa, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3789 di repertorio, trascritta il 18/06/2024 a Agenzia delle Entrate ai nn. 80834/57972, a favore di Credit Agricole Italia spa, contro _____ 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:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/10/2019 a firma di Notaio Andreatini Alessandro ai nn. 7544/5184 di repertorio, trascritto il 29/10/2019 a Agenzia delle Entrate ai nn. 134168/87695

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/1987 fino al 25/05/2007), con atto stipulato il 01/12/1987 a firma di Notaio ai nn. 48469/1429 di repertorio, trascritto il 19/12/1987 a Agenzia delle Entrate ai nn. 92313/65798

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2007 fino al 21/10/2019), con atto stipulato il 25/05/2007 a firma di Notaio ai nn. 232828/13755 di repertorio, trascritto il 31/05/2007 a Agenzia delle Entrate ai nn. 82255/43313

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, e successivamente non sono stati effettuati interventi edilizi che richiedono il rilascio di provvedimenti abilitativi neppure in sanatoria, come si evince dall'atto di compravendita num. rep. 7.544, num. raccolta 5.184 stipulato in data 21/10/2019. Pertanto, per la verifica della conformità edilizia si fa riferimento alla planimetria catastale in atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti Residenziali Semintensivi - RSI - art. 29

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura porta verso il vano scala e presenza di tavolato



interno h 1,20m nel locale soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €.1.500,00
- sanzione amministrativa: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura porta verso il vano scala e presenza di tavolato interno h 1,20m nel locale soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica variazione catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA MAGENTA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE via Magenta 20, della superficie commerciale di **127,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di appartamento posto al piano secondo e costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere e ripostiglio oltre a balcone di proprietà esclusiva. I muri esterni sono intonacati al civile e tinteggiati; internamente le pareti hanno finitura con stuccatura e tinteggiatura; i pavimenti della zona giorno, della zona notte ed i rivestimenti di bagni e cucina risultano essere in piastrelle in ceramica monocottura. I bagni sono dotati di sanitari in vetro china colore bianco. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in legno; le porte interne sono in legno impiallacciato colore noce. L'unità immobiliare è riscaldata con impianto termoa autonomo costituito da termostufa a pellet.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1624 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Magenta n. 20, piano: 2, intestato a
Coerenze: a nord vano scala, wc e ballatoio comune; a est via Magenta; a sud sub. 22; a ovest corte comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km

ferrovia distante 1 km

autostrada distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:



[399,81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207000081719 registrata in data 05/10/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	124,00	x	100 %	=	124,00
Balcone	11,70	x	30 %	=	3,51
Totale:	135,70				127,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,51 x 950,00 = 121.134,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.134,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.134,50

BENI IN GALLARATE VIA MAGENTA 20

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Magenta 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di autorimessa singola posta al piano terra. I muri esterni ed interni sono intonacati al civile senza tinteggiatura. Pavimento con battuto di cemento e basculante in lamiera di colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1624 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: via Magenta n. 20, piano: terra, intestato a

Coerenze: A nord: sub. 36; ad est: cortile comune; a sud: cortile comune; ad ovest: sub. 37

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km

ferrovia distante 1 km

autostrada distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**CONSISTENZA:**Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano principale - box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *a corpo*.**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**Valore a corpo: **10.000,00****RIEPILOGO VALORI CORPO:****Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (superficie commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

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	127,51	0,00	121.134,50	121.134,50
B	box singolo	14,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				131.134,50 €	131.134,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.134,50**

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: **€. 128.134,50**

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: **€. 128.134,50**

data 10/12/2024

il tecnico incaricato
geom. Valter Besozzi

