



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**130/2023**

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

GIVG SRL

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 21/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Simone Pietro Paggiarin**

CF: PGGSNP70A14B300K  
con studio in GALLARATE (VA) via oberdan, 4  
telefono: 0331721106  
email: studio@eparchitettura.com  
PEC: simone.paggiarin@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
130/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAMARATE Via Nino Locarno 88, frazione Verghera, della superficie commerciale di 72,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Appartamento al piano terra in contesto cortiliziocomposto da tre loali principiari oltre accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 - 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 580 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 192,90 Euro, indirizzo catastale: Via Nino Locarno, 88, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 04/03/2014 Pratica n. VA0027490 in atti dal 04/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6510.1/2014

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,70 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.620,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.439,00
Valore di vendita giudiziarria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.439,00
Data della valutazione:	21/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il sopralluogo si è svolto in modo collaborativo.

### 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 14/04/2006 a firma di Notaio Brezzi Rodolfo ai nn. 110039/11885 di repertorio, iscritta il 22/04/2006 a Milano 2 ai nn. 62389/14330, a favore di Banca Popolare di Novara Spa, contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 182.556,00.

Importo capitale: 91.278,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitore non datore [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2023 ai nn. 2232 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Milano 2 ai nn. 54548/37824, a favore di BP Mortgages Srl, contro [REDACTED] derivante da verbale di Pignoramento

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

Ulteriori avvertenze:

Il Comune di Samarate risulta iteramente ricompreso all'interno del Parco Regionale della Valle del Ticino.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2006), con atto stipulato il 14/04/2006 a firma di Notaio Brezzi Rodolfo ai nn. 110038/11884 di repertorio, trascritto il 22/04/2006 a Milano 2 ai nn. 62388/31772

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita ██████████  
████████████████████ con atto stipulato il 01/10/1970 a firma di notaio Annoni Clemente ai  
nn. 60370/45607 di repertorio, trascritto il 05/10/1970 a Milano 2 ai nn. 60370/45607.  
Da potere di ██████████

████████████████████ per la quota di 1/6 ciascuno piena proprietà, in  
forza di denuncia di successione ██████████ con atto stipulato il 28/09/1979  
a firma di Ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 25/694 di repertorio, trascritto il 28/09/1979 a  
Milano 2 ai nn. 48518/39728.  
In morte di ██████████

████████████████████ per la quota di 2/3 piena proprietà, in forza di denuncia di successione ██████████  
████████████████████ con atto stipulato il 02/03/2005 a firma di Ufficio del Registro di Gallarate ai nn.  
44/913 di repertorio, trascritto il 10/09/2005 a Milano 2 ai nn. 133270/69878.  
In morte di ██████████

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile,  
come dichiarato anche nell'atto di provenienza dell'immobile

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Edificio di remota costruzione; da verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico di Samarate non sono  
emerse pratiche edilizie relative all'immobile.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN SAMARATE VIA NINO LOCARNO 88, FRAZIONE VERGHERA

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAMARATE Via Nino Locarno 88, frazione Verghera, della superficie commerciale di 72,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al piano terra in contesto cortiliziocomposto da tre loali principiari oltre accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 - 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 580 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 192,90 Euro, indirizzo catastale: Via Nino Locarno, 88, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 04/03/2014 Pratica n. VA0027490 in atti dal 04/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6510.1/2014

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

## 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 e Busto Arsizio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

negozi al dettaglio	nella zona	★★★★★★★★★★
centro sportivo	nella media	★★★★★★★★★★
scuola elementare	nella media	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 Km	nella media	★★★★★★★★★★
superstrada distante 1 km	nella media	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 3 km	nella media	★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra suddiviso in due porzioni non collegate tra loro; la porzione ovest è composta da ingresso, cucina, disimpegno e bagno; la porzione est è composta da due locali, oltre wc. Per accedere da una porzione all'altra è necessario transitare dalla corte comune.

Lo stato manutentivo dell'immobile è scarso. Le finiture interne sono riconducibili all'epoca di costruzione dell'immobile. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia, i serramenti e le persiane e le porte interne sono in legno. Il bagno è completo di doccia. Gli impianti necessitano una completa revisione.

## 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	72,70	x	100 %	=	72,70
<b>Totale:</b>	<b>72,70</b>				<b>72,70</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Descrizione: appartamento in corte da ristrutturare

Indirizzo: Via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 588,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 38.000,00 pari a 558,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Descrizione: appartamento in corte abitabile

Indirizzo: via Manara

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 62.000,00 pari a 953,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 58.900,00 pari a 906,15 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore da 800 a 1000 €/mq;

Borsino Immobiliare, stabili di seconda fascia, valore da 744 a 895 €/mq;

Listino Camera di Commercio di Varese, immobili da ristrutturare, valore unitario da 400 a 550 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,70 x 600,00 = 43.620,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 43.620,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 43.620,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima (stato di manutenzione, vetustà, finiture, dotazione impiantistica ecc...) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Samarate, agenzie: di Samarate e limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Listino prezzi della Camera di Commercio 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	72,70	0,00	43.620,00	43.620,00
				<b>43.620,00 €</b>	<b>43.620,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.620,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 2.181,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.439,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.439,00

data 21/09/2023

il tecnico incaricato  
Simone Pietro Paggiarin

