



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Luna

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2024

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
20/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GERENZANO via Boccaccio 10, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è costituito da appartamento individuato al piano rialzato di edificio condominiale residenziale. L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadio, bagno e ripostiglio, oltre a tre terrazzi e giardino ad uso esclusivo. E' altresì pertinenziale all'appartamento un'autorimessa posta al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq 58,20 oltre terrazzi e giardino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5497 sub. 511 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 370,56 Euro, indirizzo catastale: via Boccaccio 10, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2011 Pratica n. VA0236854 in atti dal 26/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 132591.1/2011)

Coerenze: (da nord in senso orario) appartamento al sub 510, enti co muni al sub 523, appartamento al sub 512 e via Collodi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

A.1 **box singolo**, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5497 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: via Boccaccio 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da appartamento al subalterno 510, enti co muni al subalterno 523, appartamento al subalterno 512 e via Collodi

Coerenze: (da nord in senso orario) vano di autorimessa al sub 20, ente comune al sub 523, vano di auto rimessa al sub 22 e terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,45 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.817,50

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.076,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.818,57
Data della valutazione:	02/09/2024

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:

uso, stipulata il 15/07/2009 a firma di notaio Scaravelli Monica ai nn. 38870/11997 di repertorio, trascritta il 30/07/2009 a Como ai nn. 21940/13715, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Autorimessa (fg. 8 mapp. 5497 sub. 21).

Costituzione di vincolo - Vincolo per area di pertinenza; autorimessa al sub. 21 a pertinenza dell'unità immobiliare al sub. 511

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 11/09/2007 a firma di Notaio Scaravelli Monica ai nn. 34997/79662 di repertorio, iscritta il 13/09/2007 a Como ai nn. 33444/7005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/01/2024 a Como ai nn. 1320/1710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 1.850,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.258,06

Ulteriori avvertenze:

Sono state eseguite opere straordinarie di sistemazione del manto di copertura, danneggiato dalla grandine, la cui quota in capo all'unità immobiliare oggetto di perizia è pari a € 3.100,00. La definizione del sinistro assicurativo è ancora in via di definizione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 21/12/2012 a firma di Notaio Monica Scaravelli ai nn. 44182/15087 di repertorio, registrato il 28/12/2012 a Milano 1 ai nn. 45235/1T, trascritto il 28/12/2012 a Como ai nn. 21911/30799

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2005 fino al 11/09/2007), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Chiambretti ai nn. 188744/37115 di repertorio, trascritto il 22/11/2005 a Como ai nn. 41641/26314

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/2007 fino al 21/12/2012), con atto stipulato il 11/09/2007 a firma di notaio Monica Scaravelli ai nn. 34996/9661 di repertorio, registrato il 12/09/2007 a Milano 6 ai nn. 20494/1T, trascritto il 13/09/2007 a Como ai nn. 33443/20159

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **10/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con ampliamento, rilasciata il 31/05/2007 con il n. 22454/23001 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **58/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/05/2009 con il n. 11949 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GERENZANO VIA BOCCACCIO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GERENZANO via Boccaccio 10, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è costituito da appartamento individuato al piano rialzato di edificio condominiale residenziale. L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadio, bagno e ripostiglio, oltre a tre terrazzi e giardino ad uso esclusivo. E' altresì pertinenziale all'appartamento un'autorimessa posta al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq 58,20 oltre terrazzi e giardino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5497 sub. 511 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 370,56 Euro, indirizzo catastale: via Boccaccio 10, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2011 Pratica n. VA0236854 in atti dal 26/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 132591.1/2011)

Coerenze: (da nord in senso orario) appartamento al sub 510, enti co muni al sub 523, appartamento al sub 512 e via Collodi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

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 Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante battenti realizzati in legno con doppio vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. nella zona giorno e in bagno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. in camera	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno e metalli , gli accessori presenti sono: blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

legno. a protezione degli infissi sono presenti inferriate a apribili

rivestimento esterno: realizzato in intonachino silossanico . la facciata ovest presenta evidenti danni causati dalla grandine

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

nella media 

buono 

Degli Impianti:

citofonico: video conformità: non rilevabile

nella media 


condizionamento: autonomo. è presente la sola predisposizione

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

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile

nella media 

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	58,20	x	100 %	=	58,20
Terrazzi	36,50	x	30 %	=	10,95
Giardino	38,50	x	10 %	=	3,85
Totale:	133,20				73,00

ACCESSORI:

box singolo, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5497 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: via Boccaccio 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da appartamento al subalterno 510, enti co muni al subalterno 523, appartamento al subal terno 512 e via Collodi
Coerenze: (da nord in senso orario) vano di autorimessa al sub 20, ente comune al sub 523, vano di auto rimessa al sub 22 e terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	18,90	x	50 %	=	9,45

Totale:	18,90	9,45
----------------	--------------	-------------

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 buono stato di manutenzione degli interventi necessari per la riparazione della facciata danneggiata dalla grandine

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,00	x	1.150,00	=	83.950,00
Valore superficie accessori:	9,45	x	1.150,00	=	10.867,50
					94.817,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.817,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.817,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Como, ufficio tecnico di Gerenzano, agenzie: on-line, osservatori del mercato 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	73,00	9,45	94.817,50	94.817,50
				94.817,50 €	94.817,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.817,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.740,88**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.076,63**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.258,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.818,57**

data 02/09/2024

il tecnico incaricato
Alessandro Gagliardi