

Espropriazioni immobiliari N. 7/2024
promossa da:



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dottor Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.I. srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Massimo Stefano Pinton

CF: PNTMSM69H22I819H

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA EUGENIO VILLORESI, 57

telefono: 3427492365

email: studiopinton.m@gmail.com

PEC: massimostefano.pinton@geopec.it

tecnico incaricato: Massimo Stefano Pinton

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
7/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASORATE SEMPIONE Via Novara 20, della superficie commerciale di **94,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova ubicato nel centro storico del comune di Casorate Sempione. Si accede dalla stretta via Novara (strada a senso unico), quindi un'apertura tra le case di cortina conduce verso una corte delimitata da un cancello. Da esso si accede alla corte sulla quale si affaccia la porzione di edificio su due piani che individua l'appartamento in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 194 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Novara, 20, piano: T-1, intestato a

Coerenze: nord: A.U.I. mapp 194 est: cortile, mapp 6125 sud: A.U.I. mapp 194 ovest: mapp 8465

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.164,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.855,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.800,00
Data della valutazione:	05/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



L'appartamento al primo sopralluogo del 14/05/2024 è risultato chiuso. Si è dovuto effettuare accesso forzoso in data 03/06/2024

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 19/05/2024 a firma di _____ oliva ai nn. 100955/8391 di repertorio, iscritta il 22/05/2024 a Milano 2 ai nn. 71904/16682, a favore di _____ per la casa spa, contro _____ derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 160000 €.

Importo capitale: 80000 €.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 10/06/2055 a firma di esatri esazione tributi spa ai nn. 12246/117 di repertorio, iscritta il 23/06/2005 a Milano 2 ai nn. 93340/23369, a favore di _____ contro _____ derivante da art 77 dpr 29/09/1973.

Importo ipoteca: 5748,54 €.

Importo capitale: 2874,27 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/09/2018 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 6201 di repertorio, trascritta il 17/09/2018 a Milano 2 ai nn. 116439/76304, a favore di _____, contro _____ derivante da Verbale Pignoramento

pignoramento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribuna Busto Arsizio ai nn. 8180 di repertorio, trascritta il 20/02/2024 a Milano 2 ai nn. 20366/14616, a favore di _____ contrc _____ derivante da Verbale 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/2004), con atto stipulato il 19/05/2004 a firma di Notaio ai nn. 100954/8390 di repertorio, trascritto il 22/05/2004 a Milano 2 ai nn. 71901/36120

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1978 fino al 04/11/1993), con atto stipulato il 11/03/1978 a firma di Notaio ai nn. 79141/1298 di repertorio, trascritto il 04/04/1978 a Milano 2 ai nn. 17749/15468

er la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1978 fino al 16/11/1994), con atto stipulato il 11/03/1978 a firma di Notaio ai nn. 79141/1298 di repertorio, trascritto il 04/04/1978 a Milano 2 ai nn. 17749/15468

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1993 fino al 19/05/2004), con atto stipulato il 04/11/1993 a firma di Ufficio Registro Gallarate ai nn. 70/856 di repertorio, trascritto il 01/06/1998 a Milano 2 ai nn. 42472/30967

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/1994 fino al 19/05/2004), con atto stipulato il 16/11/1994 a firma di Ufficio Registro Gallarate ai nn. 870 di repertorio, trascritto il 22/05/2004 a Milano 2 ai nn. 71903/36122

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1967 e non è stata reperita alcuna documentazione edilizia

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 9 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN CASORATE SEMPIONE VIA NOVARA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASORATE SEMPIONE Via Novara 20, della superficie commerciale di **94,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova ubicato nel centro storico del comune di Casorate Sempione. Si accede dalla stretta via Novara (strada a senso unico), quindi un'apertura tra le case di cortina conduce verso una corte delimitata da un cancello. Da esso si accede alla corte sulla quale si affaccia la porzione di edificio su due piani che individua l'appartamento in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 194 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Novara, 20, piano: T-1, intestato a .

Coerenze: nord: A.U.I. mapp 194 est: cortile, mapp 6125 sud: A.U.I. mapp 194 ovest: mapp 8465

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1967.



Espropriazioni immobiliari N. 7/2024
promossa da:



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11,2 Km
autostrada distante 7,1 Km
ferrovia distante 1,1 Km
superstrada distante 4,7 Km

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto all'interno dell'edificio della corte, è composto da un appartamento disposto su due piani e un accessorio non adiacente all'appartamento. L'appartamento è composto da un ingresso a piano terra che conduce ad un ampio locale cucina/soggiorno. Sempre a piano terra troviamo anche un bagno e la scala che conduce al piano primo. Qui troviamo una camera matrimoniale e una singola, oltre ad un altro bagno e un balcone. Non adiacente all'appartamento, ma sempre all'interno della corte troviamo un accessorio composto a piano terra da due piccoli vani con accesso indipendente sulla corte. Al piano primo, posto sopra i vani a piano terra, troviamo un'altro piccolo ripostiglio a cui si accede solo attraverso un'apertura che si affaccia alla corte.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★



Espropriazioni immobiliari N. 7/2024
promossa da: I

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle antigelive	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> antoni a battente realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in serizzo di antigorio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

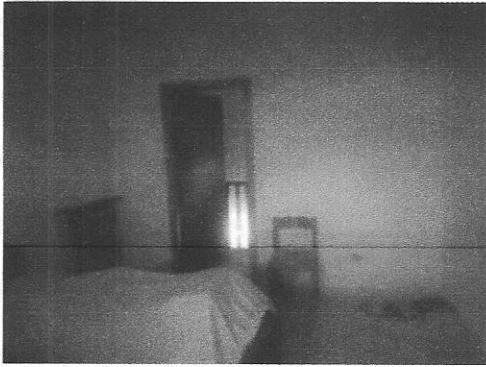
<i>citofonico:</i>	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> a caduta la reti di smaltimento è realizzata in pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in rete pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori. manca la caldaia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a due rampe realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Espropriazioni immobiliari N. 7/2024
promossa da:



CONSISTENZA:

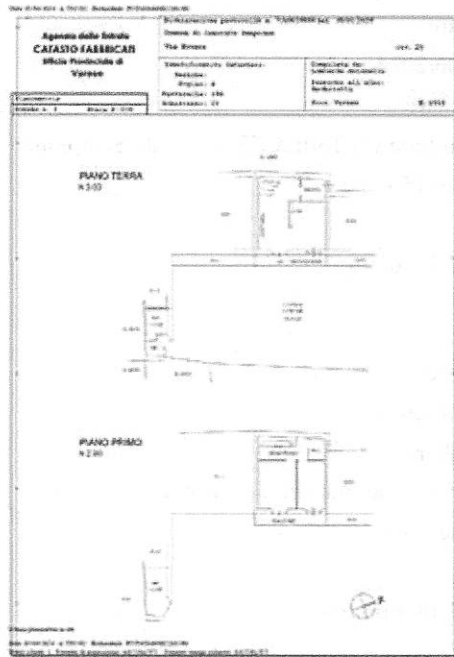
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	88,54	x	100 %	=	88,54
balcone	6,50	x	30 %	=	1,95
ripostiglio	20,16	x	20 %	=	4,03
Totale:	115,20				94,52



Espropriazioni immobiliari N. 7/2024
promossa da:



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: 05/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare via Genova 4, Casorate Sempione

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 453,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto plurifamiliare vicolo dei Romani 17, Casorate Sempione

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 463,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto plurifamiliare via Torino, 52, Casorate Sempione

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 593,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale piazza Giuseppe Mazzini 5, Casorate Sempione

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.000,00 pari a 1.109,09 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,52	x	700,00	=	66.164,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 66.164,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 66.164,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Casorate Sempione, agenzie: Casorate Sempione, osservatori del mercato immobiliare 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	94,52	0,00	66.164,00	66.164,00
				66.164,00 €	66.164,00 €

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: **€. 66.164,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.308,20**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.855,80**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 55,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.800,00**

data 05/06/2024

il tecnico incaricato
Massimo Stefano Pinton



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0019804 del 30/01/2019

Comune di Casorate Sempione

Via Novara

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 194

Subalterno: 21

Compilata da:

Lombardo Antonella

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Varese

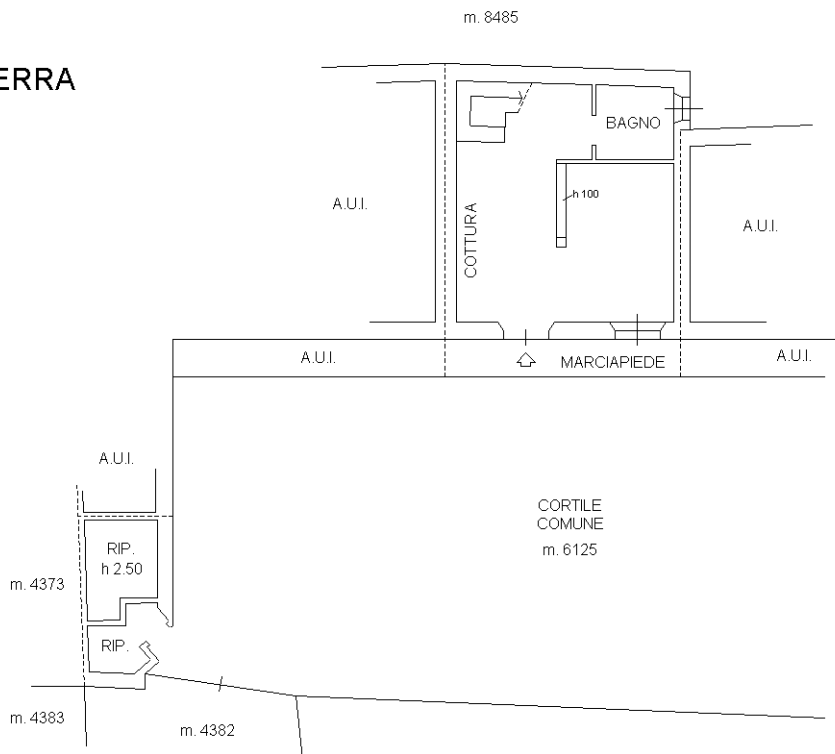
N. 1914

Planimetria

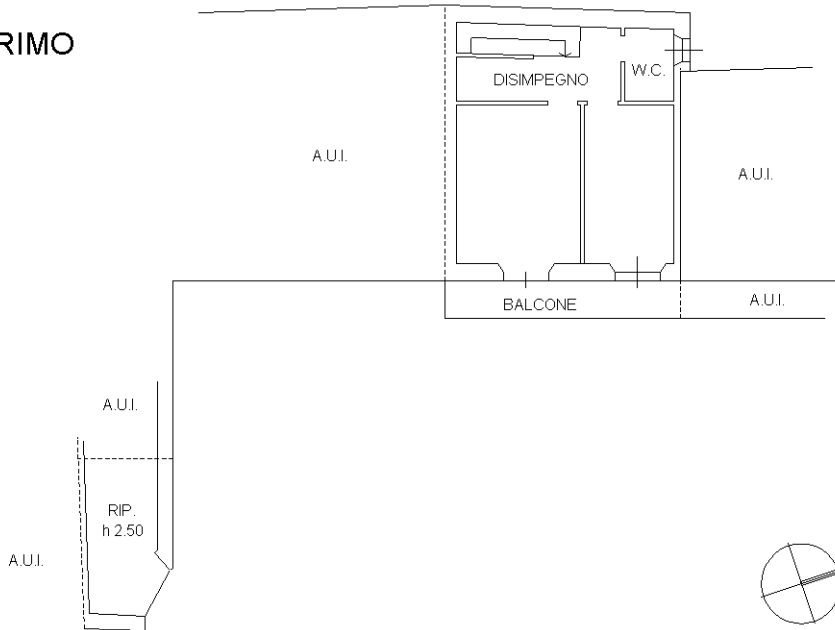
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h 3.00



PIANO PRIMO
h 2.90



Ultima planimetria in atti