



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 104/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.sa Maria Elena BALLARINI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - via Valgella, 11 - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Vittoria Novello In Stanoppi**

CF:NVLVTR62R56F704R

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) Viale Delle Rimembranze 11

telefono: 0331288316

email: vittoria.novello@virgilio.it

PEC: vittoria.novello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
104/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO Via Bertolotti 253, frazione Nucleo abitativo di Cavaria, della superficie commerciale di **143,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio bifamiliare con accesso carraio e pedonale dalla via Bertolotti al civico 253 (catastale 23). Possibilità di parcheggio all'interno della corte comune. Sul lato sud vi è un pergolato in legno realizzato su porzione di area comune "subalterno 4"; tale area è stata assegnata in uso esclusivo all'attuale subalterno 503 (ex sub.5) ed è individuata con il colore rosso nella planimetria allegata all'atto di Permuta stipulato il 01.02.2010 dal dott. Antonino Ferrara, notaio in Varese.

Le finiture esterne sono tipiche dell'anno di costruzione, non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione o rifacimento: le facciate sono finite con intonaco rustico non tinteggiato; le gronde sono state realizzate con elementi prefabbricati; la copertura è in tegole di cotto tipo marsigliese con canali e pluviali in lamiera preverniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 914 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Bertolotti, 23, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2011 Pratica n. VA0350939

Coerenze: In senso orario da nord: area in uso esclusivo e vano scala al sub 504 di Terzi; corte comune; area di uso esclusivo del sub 503; verde di proprietà; verde al sub 504 di Terzi;

Come da Permuta stipulata il 1 febbraio 2010 - notaio Antonino Ferrara, n.52981 di rep.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>143,95 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.728,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.728,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **72.728,00**

Data della valutazione: **13/06/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **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 27/02/2007 a firma di dott.Paola Cianci notaio in Saronno ai nn. 13434 di rep. di repertorio, registrata il 07/03/2006 a Saronno ai nn. 927 serie 1T, iscritta il 08/03/2007 a Milano 2 ai nn. 8359/35544, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La data di registrazione riportata sull'atto di mutuo è errata.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/08/2012 a firma di [REDACTED] ai nn. 430/11712 di rep. di repertorio, iscritta il 03/09/2012 a Milano 2 ai nn. 15377/89761, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 50.452,20.

Importo capitale: 25.226,10

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/03/2024 a firma di [REDACTED] ai nn. 883 di rep. di repertorio, iscritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41039/29597, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Importo ipoteca: 138.598,94

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 26/02/2007), con atto stipulato il 26/02/2007 a firma di Dott. Paola Cianci notaio in Saronno ai nn. 13433/9085 di rep. di repertorio, registrato il 07/03/2007 a Saronno ai nn. 926 serie 1T, trascritto il 12/03/2007 a Milano 2 ai nn. 18836.1 P.I.

Il titolo è riferito solamente a La vendita riguardava solo il subalterno 5 ed escludeva il subalterno 4 (vedi elaborato planimetrico del 1985);

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di permuta (dal 01/02/2010), con atto stipulato il 01/02/2010 a firma di dott. Antonino Ferrara notaio in Varese notaio ai nn. 52981 di rep. di repertorio, registrato il 03/02/2010 a Varese ai nn. 798 1T, trascritto il 04/02/2010 a Milano 2 ai nn. 6567/12038.

Il titolo è riferito solamente a EX subalterno 501 .

Con l'atto venivano permutate le parti in comune con i sigg. [REDACTED] e precisamente il locale al piano terra ex sub.502 ed il vano scala ex sub. 501 (vedi elaborato planimetrico 2008)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/1967 fino al 26/01/1986), con atto stipulato il 24/06/1967 a firma di dott. Clemente Annoni, notaio in Gallarate ai nn. 486 di rep. di repertorio, registrato il 08/07/1967 a Gallarate ai nn. 11075 vol. 233.

Il titolo è riferito solamente a area al mappale 914 .

I sigg. [REDACTED] acquistarono l'area edificabile individuata al catasto terreni al mappale 914 di are 10.20 sul quale costruirono l'intero immobile con N.O. 93/67

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1986 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 22/01/1986 a firma di dott. Biagio Favuzza notaio in Gallarate arate ai nn. 393204/17484 di rep. di repertorio, registrato il 11/02/1986 a Gallarate ai nn. 629 serie 1T

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 22/11/2004 fino al 26/02/2007), con atto stipulato il 22/11/2004 a firma di dott. Rodolfo Brezzi notaio in Samarate ai nn. 93953/10317 di rep. di repertorio, registrato il 10/12/2004 a Gallarate ai nn. 6126 serie 1T, trascritto il

11/12/2004 a Milano 2 ai nn. 179314/93985.

Il titolo è riferito solamente a Alla parte del subalterno 503 ex subalterno 5

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. **93/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso abitazione, presentata il 15/09/1967 con il n. 3684 di prot. di protocollo, rilasciata il 31/01/1968 con il n. 93/67 di protocollo, agibilità del 05/02/1970 con il n. 3684 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

Concessione Edilizia N. **96/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso da autorimessa a laboratorio, presentata il 23/09/1989 con il n. 4843 di prot. di protocollo, rilasciata il 18/11/1989 con il n. 96/1989 di protocollo, agibilità del 27/09/1990 con il n. 1861 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Locale a piano terra ex autorimessa come da N.O. 93/67

D.I.A. N. **79/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria - cambio d'uso parziale - diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 30/05/2007 con il n. 8057 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio: mappale 914 - subalterno 5 (oggetto d'esecuzione) e subalterno 6 (non oggetto dell'esecuzione).

L'istanza DIA è riferita ai lavori eseguiti al subalterno 5, oggetto dell'esecuzione ed al subalterno 6 non oggetto della presente perizia. L'agibilità non è presente perchè non è stata richiesta alla fine dei lavori

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Centro edificato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Vincoli: fascia di rispetto idrico reticolo principale (10 mt) ARNO Art. 142, C.1, D.Lgs 42/2004. Il titolo è riferito solamente al Parte dell'area a verde . L'area verde è in parte vincolata per la fascia di rispetto del torrente ARNO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La destinazione dei locali della zona giorno è stata modificata: 1) al posto del soggiorno è stata realizzata la cucina ed un vano ripostiglio; 2) al posto della cucina è stato realizzato il soggiorno ed è stato demolito il ripostiglio (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria per lievi modifiche interne

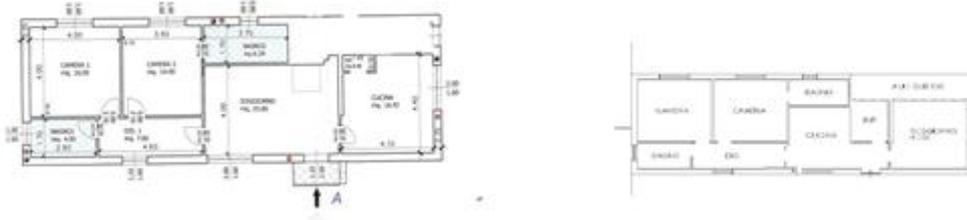
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Istanza Permesso di Costruire in sanatoria: €.1.500,00
- diritti segreteria : €.110,00

- sanzione minima (a discrezione dell'Amministrazione Comunale): €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.



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

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA BERTELOTTI 253, FRAZIONE NUCLEO  
ABITATIVO DI CAVARIA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO Via Bertolotti 253, frazione Nucleo abitativo di Cavaria, della superficie commerciale di **143,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio bifamiliare con accesso carraio e pedonale dalla

via Bertolotti al civico 253 (catastale 23). Possibilità di parcheggio all'interno della corte comune. Sul lato sud vi è un pergolato in legno realizzato su porzione di area comune "subalterno 4"; tale area è stata assegnata in uso esclusivo all'attuale subalterno 503 (ex sub.5) ed è individuata con il colore rosso nella planimetria allegata all' atto di Permuta stipulato il 01.02.2010 dal dott. Antonino Ferrara, notaio in Varese.

Le finiture esterne sono tipiche dell'anno di costruzione, non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione o rifacimento: le facciate sono finite con intonaco rustico non tinteggiato; le gronde sono state realizzate con elementi prefabbricati; la copertura è in tegole di cotto tipo marsigliese con canali e pluviali in lamiera preverniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 914 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Bertolotti, 23, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2011 Pratica n. VA0350939

Coerenze: In senso orario da nord: area in uso esclusivo e vano scala al sub 504 di Terzi; corte comune; area di uso esclusivo del sub 503; verde di proprietà; verde al sub 504 di Terzi;

Come da Permuta stipulata il 1 febbraio 2010 - notaio Antonino Ferrara, n.52981 di rep.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.



*corte comune*



*prospetto lato ovest*



*prospetto lato nord*



*verde ad uso esclusivo*



area lato sud ad uso esclusivo



stralcio scheda allegata all'atto di Permuta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (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.

COLLEGAMENTI

autobus distante Km. 1,2 - Linee H632 - B50  
FNM  
aeroporto distante km 18,00 - Milano Malpensa  
ferrovia distante Km 7,00 - Stazione di Gallarate  
autostrada distante Km 3,00 - A8 dei Laghi



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



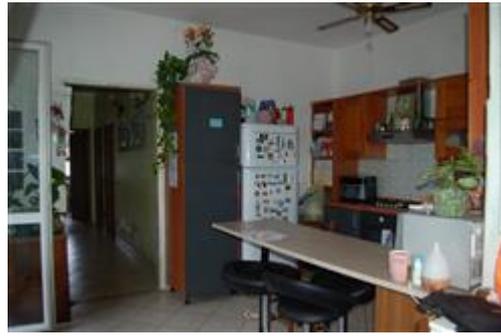
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso dell'appartamento è sul lato sud del fabbricato, ovvero lato pergolato. L'abitazione è così disposta: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio - lavanderia, disimpegno notte, bagno, due camere matrimoniali di cui una con bagno privato.

Finiture. I pavimenti dei locali ingresso - cucina - disimpegno notte e bagni sono in ceramica, nelle camere parquet prefinito. Le finestre dei locali a giorno e di un bagno, sono in pvc con doppi vetri e tapparelle in pvc; gli altri serramenti sono in legno con vetri semplici e tapparelle in legno. La porta di ingresso è blindata, le porte interne sono tamburate ed impiallicciate color noce. Riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con elementi radianti in alluminio. Sul lato ovest, area verde di uso esclusivo.



*ingresso*



*cucina*



*soggiorno*



*camera con bagno*



*camera*



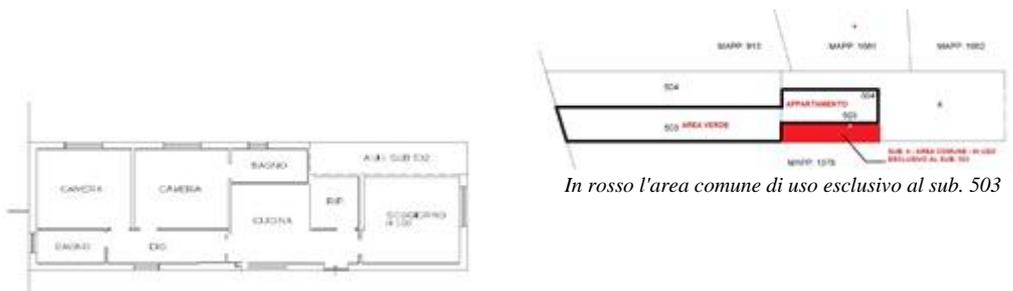
*bagno*

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	109,00	x	100 %	=	109,00
area verde	258,00	x	10 %	=	25,80
cortile lato sud	61,00	x	15 %	=	9,15
<b>Totale:</b>	<b>428,00</b>				<b>143,95</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023  
 Fonte di informazione: banca dati Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: appartamento a piano terra con giardino  
 Indirizzo: Via Bertolotti, 253 - Cavaria con Premezzo  
 Superfici principali e secondarie: 144  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 115.000,00 pari a 798,61 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,95 x 800,00 = **115.160,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vetustà	-23.032,00
Impianti	-5.758,00
serramenti	-11.516,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.854,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.854,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO, ufficio tecnico di Cavaria con Premezzo, agenzie: Portale Annunci Immobiliari , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	143,95	0,00	74.854,00	74.854,00
				<b>74.854,00 €</b>	<b>74.854,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.126,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.728,00**

**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: **€. 72.728,00**

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: **€. 72.728,00**

data 13/06/2024

il tecnico incaricato

Vittoria Novello In Stanoppi