Ist. n. 2 dep. 16/11/2017

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

359/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Italfondiario Spa

DEBITORE:

[redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2017

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO GAGLIARDI

CF:GGLLSN79A06B300I
con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) VIA BERLINGUER 4/C
telefono: 003903311482437
fax: 003903311482437
email: alessandro_gagliardi@libero.it
PEC: archi_gagliardi@pec.it

Firmato Da: GAGLIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ad0cfedb99654d1ba7df7ff9d1c5044

Ist. n. 2 dep. 16/11/2017

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 359/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LONATE POZZOLO via Galvani 4, della superficie commerciale di **53,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Trattasi di appartamento individuato al primo piano di edificio residenziale di tipo condominiale, edificato nel 2008.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera oltre a balcone. Sono pertinenziali all'appartamento un box singolo e una cantina posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq 49, oltre il balcone, mentre la cantina ha superficie lorda di mq 4

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 16369 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Galvani, 4, piano: S1-1, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: (Da nord in senso orario) Dell'appartamento: area di pertinenza del sub. 6, area comune sub. 1, unità al sub. 12, corridoio comune, unità sub. 10; Della cantina: cantina al sub. 6, terrapieno, cantina al sub. 16, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.
A.1 **box singolo**, composto da autorimessa singola, sviluppa una superficie commerciale di **6,21** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 16369 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: via Galvani , piano: S1, intestato a [redacted], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: (da nord in senso orario) box sub. 31, terrapieno su due lati, corsello comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**53,52 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**6,21 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 95.568,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 95.568,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 76.454,40**
Data della valutazione:	**16/11/2017**

Firmato Da: GAGLIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ad0cfedb99654d1ba7df7ff9d1c5044

Ist. n. 2 dep. 16/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 3.000.000,00.
Importo capitale: 2.000.000,00.
Iscrizione nn. 52860/10033 del 30/04/2009 Detta formalità è stata annotata di frazionamento in quota in data 12/04/2012 ai nn. 37515/5939

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/06/2017 a Milano 2 ai nn. 70439/45343, a favore di Credit Agricole Cariparma Spa, contro [redacted] 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:	**€. 1.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 927,76**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.213,75**
Millesimi condominiali:	**26.851**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] ha acquistato l'unità immobiliare dalla [redacted] società che ha costrutio l'edificio a seguito dell'acquisto di: mapp 36 sub. 3, mapp 8941, mapp 34 sub. 2, mapp 8941 sub. 1 e 2, mapp 12771, mapp 34 sub. 1, mapp 15735 e 35, mapp 533 e 36 sub. 7 e 8, mapp. 16278

Firmato Da: GAGLIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ad0cfedb99654d1ba7df7ff9d1c5044

Ist. n. 2 dep. 16/11/2017

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2012), con atto stipulato il 30/01/2012 a firma di Notaio Letterio Scordo ai nn. 12597/10667 di repertorio, trascritto il 13/02/2012 a Milano 2 ai nn. 15400/10349, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. **N. 343**, intestata a [redacted] per lavori di Demolizione fabbricati esistenti in attuazione al Piano di Recupero n. 11 di via Galvani, presentata il 16/10/2008

D.I.A. **N. 468/08**, intestata a [redacted] per lavori di Attuazione del piano di recupero di cui alla convenzione del 15/10/2008 rep. 6378 racc. 5198 , presentata il 23/12/2008 con il n. 50 di protocollo

SCIA **N. 43/11**, intestata a [redacted] per lavori di Modifiche prospettiche e nuova copertura, presentata il 22/02/2011 con il n. 4358 di protocollo

SCIA **N. 187/11**, intestata a [redacted] per lavori di Installazione pannelli fotovoltaici, presentata il 08/07/2011 con il n. 16535 di protocollo, agibilità del 01/12/2011 con il n. 27744 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LONATE POZZOLO VIA GALVANI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Firmato Da: GAGLIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ad0cfedb99654d1ba7df7ff9d1c5044

Ist. n. 2 dep. 16/11/2017

appartamento a LONATE POZZOLO via Galvani 4, della superficie commerciale di **53,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Trattasi di appartamento individuato al primo piano di edificio residenziale di tipo condominiale, edificato nel 2008.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera oltre a balcone. Sono pertinenziali all'appartamento un box singolo e una cantina posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq 49, oltre il balcone, mentre la cantina ha superficie lorda di mq 4

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 16369 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Galvani, 4, piano: S1-1, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: (Da nord in senso orario) Dell'appartamento: area di pertinenza del sub. 6, area comune sub. 1, unità al sub. 12, corridoio comune, unità sub. 10; Della cantina: cantina al sub. 6, terrapieno, cantina al sub. 16, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco della Valle del Ticino.

SERVIZI

asilo nido	nella media
centro commerciale	nella media
farmacie	nella media
municipio	al di sopra della media
negozi al dettaglio	al di sopra della media
ospedale	al di sotto della media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	al di sotto della media
spazi verde	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km	al di sopra della media
autostrada distante 12 Km	nella media
ferrovia distante 2,5 Km	buono
superstrada distante 3 Km	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sopra della media

Firmato Da: GAGLIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ad0cfedb99654d1ba7df7ff9d1c5044

Ist. n. 2 dep. 16/11/2017

luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

B

[30,89 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 12090000276/11 registrata in data 02/11/2011

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	49,00	x	100 %	=	49,00
Balcone	12,40	x	30 %	=	3,72
Cantina	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	**65,40**				**53,52**

ACCESSORI:

box singolo, composto da autorimessa singola, sviluppa una superficie commerciale di **6,21** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 16369 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: via Galvani , piano: S1, intestato a [redacted], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: (da nord in senso orario) box sub. 31, terrapieno su due lati, corsello comune

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 cogniti dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, tenendo anche conto della recente costruzione dell'edificio e del buono stato di manutenzione dell'appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,52	x	1.600,00	=	**85.632,00**

Firmato Da: GAGLIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ad0cfedb99654d1ba7df7ff9d1c5044

Ist. n. 2 dep. 16/11/2017

Valore superficie accessori:	6,21	x	1.600,00	=	**9.936,00**
					95.568,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.568,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.568,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: on-line, 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	53,52	6,21	95.568,00	95.568,00
				95.568,00 €	**95.568,00 €**

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: **€. 95.568,00**

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: **€. 95.568,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€. 19.113,60**

Firmato Da: GAGLIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ad0cfedb99654d1ba7df7ff9d1c5044

Ist. n. 2 dep. 16/11/2017

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:	**€. 76.454,40**

data 16/11/2017

il tecnico incaricato
ALESSANDRO GAGLIARDI

Firmato Da: GAGLIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ad0cfedb99654d1ba7df7ff9d1c5044