



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2522023/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.r.l.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Pozzati**

CF:PZZGRL72L08B300X

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97

telefono: 0331322770

fax: 0331322770

email: arch\_pozzati@libero.it

PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
2522023/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a GALLARATE Via Monsignor A. Macchi 20, della superficie commerciale di **54,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è situato al quarto piano fuori terra di una casa "popolare" posta nell'immediate vicinanze del Centro di Gallarate a poca distanza dall'Esselunga (300 mt). L'edificio nel suo complesso è costituito prevalentemente da piccoli appartamenti che hanno in dotazione al piano interrato delle cantinole di proprietà ed al piano terreno una corte comune a cui però risultano assegnati degli spazi per la sosta di cicli, motocili, autovetture.

L'unità oggetto di perizia è sostanzialmente un bilocale di forma planimetrica rettangolare con lato maggiore di 9.90 mtl e lato minore di 4.50 mtl. Vi si accede percorrendo il vano scala comune (che entrando nella corte è il primo sulla destra) che ha gradini in sasso e salendo sino all'ultimo piano abitabile. Non esiste ascensore. Di qui si varca la soglia della porta blindata e si entra in un ingresso di dim. 3.00 x 1.38. Su questo si affacciano 3 porte. La prima conduce alla zona giorno che ha dim. di 3.38 x 4.50 e in una nicchia sormontata da un arco un piccolo cuocivivande in cui è inserita la caldaia murale a gas. La seconda porta dà accesso al bagno che ha dimensioni modeste di 1.38 x 2.95 ed ospita water, bidet, lavabo e vasca da bagno oltre che la lavatrice. La terza porta dà accesso alla camera matrimoniale di dimens. 3.32 x 4.50.

Gli impianti sono funzionanti ma da mettere a norma. L'impianto termico è autonomo con radiatori in alluminio, Quello elettrico è del tipo sottotraccia BTicino Serie Magic. Con molta probabilità gli impianti non sono mai stati revisionati. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera singolo e sarebbero da sostituire come pure le porte interne che sembrerebbero quelli originali. Nel bagno v'è una porta a libro in legno da sostituire.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Le finiture sono con caratteristiche qualitative modeste con ceramiche molto vecchie anche se non con presenze evidenti di rotture o altro.

Al piano interrato si accede ad una cantina di dimens. 4.15 x 2.00. Essa ha finiture rustiche con porta d'ingresso in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (Quarto fuori terra), ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4830 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 3, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: Gallarate Via Monsignor A. Macchi n.20, piano: S1 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

**A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4830 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: Gallarate Via Monsignor

Macchi n.20, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita

Coerenze: DA nord in senso orario: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune d'accesso

I dati catastali son quelli relativi anche all'abitazione poiche entame le unità sono inserite nella stessa scheda catastale

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,83 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,97 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.137,90
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.137,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.137,90
Data della valutazione:	12/10/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile risulta occupato dal debitore e la sua famiglia

## 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 12/07/2007 a firma di Dott.ssa Cianci Paola ai nn. 15001/10436 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

---

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 172500,00.

Importo capitale: 115000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di Uff. Giudiziario ai nn. 3996 di repertorio, trascritta il 01/09/2023 ai nn. 83700, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo per mancato pagamento mutuo

*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:

Allo stato attuale non è presente alcun amministratore di condominio pertanto non è possibile valutare l'entità delle spese condominiali

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di Dott.ssa Cianci Paola ai nn. 15000/10435 di repertorio, trascritto il 17/07/2007 a Milano 2 ai nn. 59442

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2000 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 18/02/2000 a firma di Dott. Capasso Michele ai nn. 100753 di repertorio, trascritto il 22/02/2000 a Milano 2 ai nn. 10477

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

Nnn è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia nè all'ufficio tecnico del Comune di Gallarate nè all'Archivio Storico di Varese.

L'immobile è stato costruito intorno agli anni '50 dall'Istituto Autonomo Case Popolari; ha la medesima consistenza della scheda d'impianto catastale ed è ad essa conforme ad eccezione di piccole difformità sulle partiture interne in ordine alla posizione delle porte interne

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Sanatoria edilizia con pagamento oblazione: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole difformità rilevate nello spostamento dei vani porta

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo accatastamento (scheda appartamento + scheda cantina): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mese

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

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

BENI IN GALLARATE VIA MONSIGNOR A. MACCHI 20

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE Via Monsignor A. Macchi 20, della superficie commerciale di **54,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è situato al quarto piano fuori terra di una casa "popolare" posta nell'immediate vicinanze del Centro di Gallarate a poca distanza dall'Esselunga (300 mt). L'edificio nel suo complesso è costituito prevalentemente da piccoli appartamenti che hanno in dotazione al piano interrato delle cantinole di proprietà ed al piano terreno una corte comune a cui però risultano assegnati degli spazi per la sosta di cicli, motocili, autovetture.

L'unità oggetto di perizia è sostanzialmente un bilocale di forma planimetrica rettangolare con lato maggiore di 9.90 mtl e lato minore di 4.50 mtl. Vi si accede percorrendo il vano scala comune (che entrando nella corte è il primo sulla destra) che ha gradini in sasso e salendo sino all'ultimo piano abitabile. Non esiste ascensore. Di qui si varca la soglia della porta blindata e si entra in un ingresso di dim. 3.00 x 1.38. Su questo si affacciano 3 porte. La prima conduce alla zona giorno che ha dim. di 3.38 x 4.50 e in una nicchia sormontata da un arco un piccolo cuocivivande in cui è inserita la caldaia murale a gas. La seconda porta dà accesso al bagno che ha dimensioni modeste di 1.38 x 2.95 ed ospita water, bidet, lavabo e vasca da bagno oltre che la lavatrice. La terza porta dà accesso alla camera matrimoniale di dimens. 3.32 x 4.50.

Gli impianti sono funzionanti ma da mettere a norma. L'impianto termico è autonomo con radiatori in

alluminio, Quello elettrico è del tipo sottotraccia BTicino Serie Magic. Con molta probabilità gli impianti non sono mai stati revisionati. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera singolo e sarebbero da sostituire come pure le porte interne che sembrerebbero quelli originali. Nel bagno v'è una porta a libro in legno da sostituire.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Le finiture sono con caratteristiche qualitative modeste con ceramiche molto vecchie anche se non con presenze evidenti di rotture o altro.

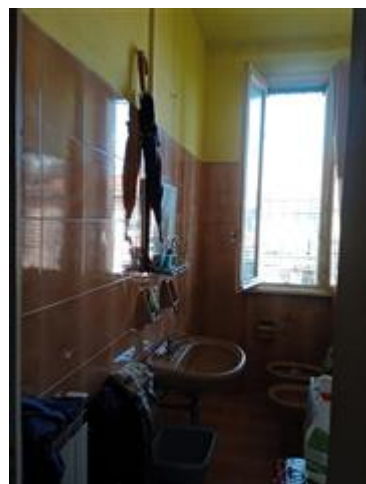
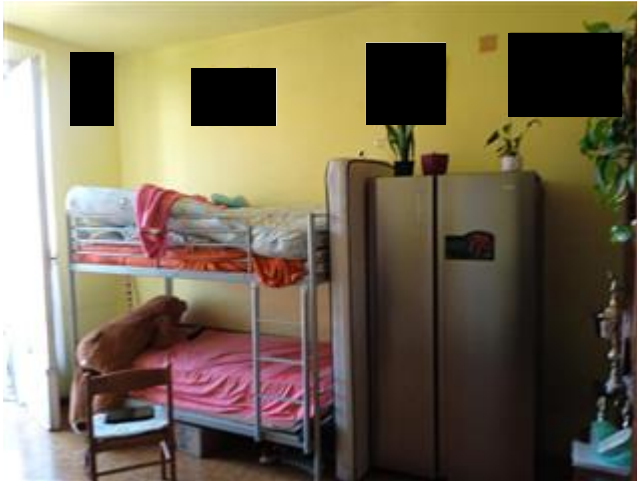
Al piano interrato si accede ad una cantina di dimens. 4.15 x 2.00. Essa ha finiture rustiche con porta d'ingresso in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (Quarto fuori terra), ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

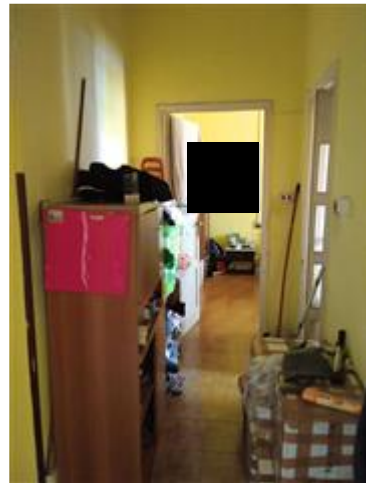
- foglio 5 particella 4830 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 3, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: Gallarate Via Monsignor A. Macchi n.20, piano: S1 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km  
autobus distante 500 mt  
ferrovia distante 1 km  
autostrada distante 1 km

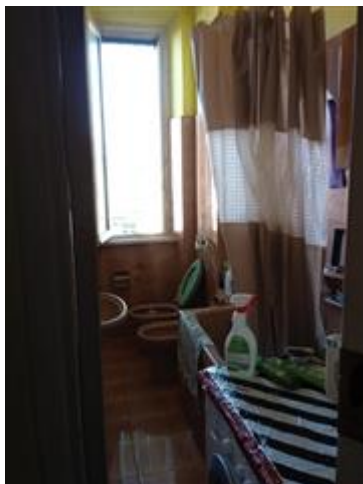


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





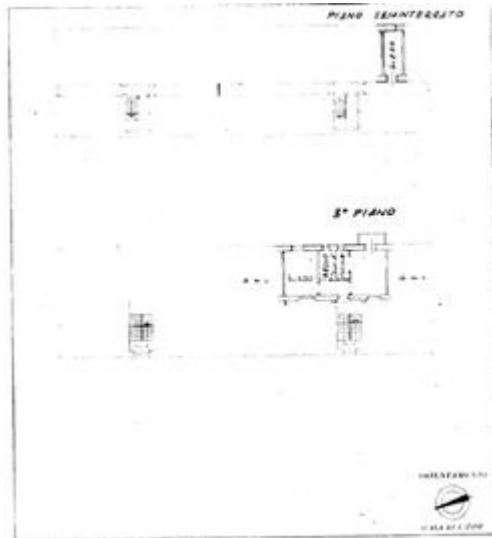


CONSISTENZA:

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
Appartamento	53,53	x	100 %	=	53,53
Balcone	2,60	x	50 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>56,13</b>				<b>54,83</b>



### ACCESSORI:

#### cantina.

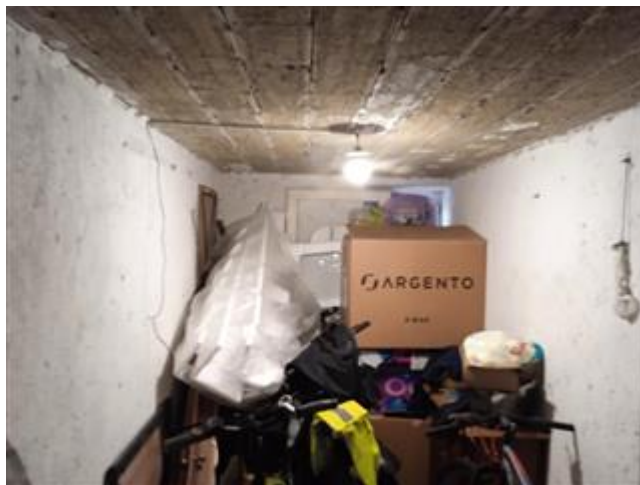
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4830 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: Gallarate Via Monsignor Macchi n.20, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita

Coerenze: DA nord in senso orario: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune d'accesso

I dati catastali son quelli relativi anche all'abitazione poiche entame le unità sono inserite nella stessa scheda catastale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	9,84	x	20 %	=	1,97
<b>Totale:</b>	<b>9,84</b>				<b>1,97</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,83	x	1.050,00	=	<b>57.571,50</b>
Valore superficie accessori:	1,97	x	1.050,00	=	<b>2.066,40</b>
					<b>59.637,90</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 59.637,90</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 59.637,90</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;

- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Casa.it, Remax, Tecnocasa, Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Varese

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA 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	54,83	1,97	59.637,90	59.637,90
				<b>59.637,90 €</b>	<b>59.637,90 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.137,90**

**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: **€. 55.137,90**

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: **€. 55.137,90**

data 12/10/2023

il tecnico incaricato  
Gabriele Pozzati