



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 304/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa BALLARINI

CUSTODE:  
IVG Busto Arsizio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**Arch ROBERTO BERNASCONI**

CF:BRNRRT76L27D198C  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16  
telefono: 3394124009  
email: roberto.bernasconiarc@libero.it  
PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
304/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a GALLARATE Via Tenca 2, quartiere Armate, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento trilocale al piano primo in contesto condominiale provvisto di ascensore non a norma per disabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1525 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 378,24 Euro, indirizzo catastale: GALLARATE, VIA CARLO TENCA 2, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord: parti esterne condominiali - Est: parti esterne condominiali (lato Via Egidio Checchi) - Sud: altra unità immobiliare - Ovest: pianerottolo comune e altra unità immobiliare  
Si rileva che in data 13/06/2012 l'identificativo catastale dell'immobile è stato modificato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio a seguito di BONIFICA CATASTALE con pratica n. VA0157692 con soppressione del sub. AR/2/1525\_3 e formazione del nuovo sub. AR/4/1525\_3 (con modifica del solo riferimento del foglio di mappa da 2 a 4) come meglio precisato nella visura storica allegato AL1\_A

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,00 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>€. 77.250,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile risulta occupato da uno dei due proprietari e della relativa famiglia. Durante il sopralluogo del 22/11/2023 i presenti si sono dimostrati disponibili e collaborativi ed è stato possibile visionare tutti i locali senza particolari problematiche.

### **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 28/02/2005 a firma di NOTAIO TOSI ANDREA ai nn. 13443/6024 di repertorio, iscritta il 12/03/2005 a MILANO2 ai nn. 34493/7821, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 220.000.

Importo capitale: 110.000.

Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 19/08/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZ. TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 4894 di repertorio, trascritta il 02/10/2023 a MILANO2 ai nn. 129863/90656, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMNETO 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:	<b>€. 2.100,00</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>€. 7.238,54</b>
Ulteriori avvertenze:	

Millesimi condominiali: **39,81**

L'amministratore condominiale ha fornito le seguenti precisazioni :

- 1) le spese ordinarie € 2.100/annue sono comprensive della quota fissa riscaldamento ma non includono la quota a consumo
- 2) la morosità complessiva di € 7238,54 si riferisce per € 5971,76 a saldi riferiti a precedenti periodi, mentre la rimanenza è relativa all'ultimo periodo (2022-2023)
- 3) in merito a spese straordinarie è in previsione l'assemblea per valutare la sostituzione dell'ascensore condominiale (senza utilizzo di bonus fiscali)
- 4) non si evidenziano cause in corso del condominio verso terzi o morosità di altri condomini

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2005), con atto stipulato il 28/02/2005 a firma di NOTAIO TOSI ANDREA ai nn. 13442/6023 di repertorio, trascritto il 09/03/2005 a MILANO2 ai nn. 32319/16090.

Quota 1/2 della piena proprietà a ciascuno dei due comproprietari

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1972 fino al 27/02/2005), con atto stipulato il 16/12/1972 a firma di NOTAIO BIAGIO FAVUZZA ai nn. 131655/ di repertorio, trascritto il 15/01/1973 a MILANO2 ai nn. 6370/5670

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

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

LICENZA EDILIZIA N. **338/1968** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO , presentata il 23/08/1968 con il n. 14314 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si allega AL4b la richiesta di agibilità del costruttore e le successive note del Comune relative a difformità tecniche,; nella pratica edilizia recuperata dallo scrivente e fornita dal Comune di Gallarate in formato digitale non si rileva la presenza del certificato di agibilità/abitabilità e pertanto allo stato attuale si ritiene ragionevolmente tale documento non ancora rilasciato; si precisa che l'immobile viene venduto in assenza del certificato di agibilità/abitabilità

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi RSE (art.30). Norme tecniche di attuazione ed indici: PIANO DELLE REGOLE RT1.5

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne (dimensioni eccedenti le tolleranze di legge).

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per lievi difformità interne: €1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità/abitabilità

L'immobile risulta .

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che in data 13/06/2012 l'identificativo catastale dell'immobile è stato modificato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio a seguito di BONIFICA CATASTALE con pratica n. VA0157692 con soppressione del sub. AR/2/1525\_3 e formazione del nuovo sub. AR/4/1525\_3 (con modifica del solo riferimento del foglio di mappa da 2 a 4) come meglio precisato nella visura storica allegato AL1\_A ; l'atto di pignoramento riporta il riferimento catastale soppresso ante 13/06/2012. Lo scrivente ha accertato che non esistono dubbi sull'identificazione fisica e univoca dell'immobile.

L'immobile risulta .

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni

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

Durante la CTU non sono state rinvenute certificazioni impiantistiche (elettrica, idrico-sanitaria, riscaldamento, allaccio gas metano) ; si informa pertanto l'acquirente che sarà suo onere e spesa l'eventuale controllo e certificazione degli impianti da parte di tecnici specializzati; lo scrivente evidenzia che da una sommaria valutazione visiva tutti gli impianti visionati necessitano di totale rifacimento e adeguamento normativo; la stima dell'immobile sconta pertanto una quota relativa allo stato impiantistico esistente.

BENI IN GALLARATE VIA TENCA 2, QUARTIERE ARMATE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE Via Tenca 2, quartiere Armate, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento trilocale al piano primo in contesto condominiale provvisto di ascensore non a norma per disabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1525 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 378,24 Euro, indirizzo catastale: GALLARATE, VIA CARLO TENCA 2, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord: parti esterne condominiali - Est: parti esterne condominiali (lato Via Egidio Checchi) - Sud: altra unità immobiliare - Ovest: pianerottolo comune e altra unità immobiliare  
Si rileva che in data 13/06/2012 l'identificativo catastale dell'immobile è stato modificato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio a seguito di BONIFICA CATASTALE con pratica n. VA0157692 con soppressione del sub. AR/2/1525\_3 e formazione del nuovo sub. AR/4/1525\_3 (con modifica del solo riferimento del foglio di mappa da 2 a 4) come meglio precisato nella visura storica allegato AL1\_A

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

#### 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). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta suddiviso in (dimensioni nette, circa)

- Ingresso (4,35 x 1,85)
- Ripostiglio lato ingresso (2,15 x 1,80)
- Soggiorno (4,50 x 5,30)
- Cucinino (4,50 x 1,85)
- Disimpegno
- Camera (4,60 x 2,50)
- Camera (4,23 x 3,85)
- Bagno (2,30 x 2,25)

Relativamente alle finiture (presumibilmente originarie all'epoca della costruzione 1968/70) si rilevano: pavimentazioni in piastrelle di gres/ceramica e parquet per le camere, rivestimenti in piastrelle di ceramica per le pareti del bagno e della cucina; serramenti in ferro (non a taglio termico) con vetri singoli e tapparelle in pvc, davanzali interni in lamiera di ferro.

Relativamente agli impianti: riscaldamento condominiale con termosifoni a parete in pessimo stato manutentivo e caldaia murale ACS alimentata a gas metano localizzata nel locale cucina con evidenza di tubazioni metalliche di gas metano a vista. Impianto elettrico sottotraccia presumibilmente originario all'epoca della costruzione e valutato obsoleto con necessità di rifacimento/adequamento.

Murature e plafoni risultano intonacati e tinteggiati ma in pessimo stato manutentivo con evidenza di patologie edilizie e ampie macchie riferibili a ponti termici; si rilevano inoltre tapparelle rotte e davanzali interni in ferro con necessità di manutenzione/sostituzione.

Complessivamente l'immobile si valuta internamente in scarso stato manutentivo con necessità di integrale ristrutturazione edilizia e impiantistica, mentre il fabbricato condominiale si valuta in sufficiente stato manutentivo.

#### 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
Locali abitabili	105,00	x	100 %	=	105,00
<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>				<b>105,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Gallarate - D3 Arnate - dati riferiti al primo semestre 2023 - abitazioni di tipo economico - stato normale: range €/mq 770/1100
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Gallarate Via Tenca - fascia 2 - €/mq 913 / 1198

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo dell'immobile (valutato scarso con necessità di integrale ristrutturazione), alla vetustà del fabbricato condominiale, al contesto di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 750

Si indica in € 85.000 il prezzo di vendita dell'immobile riportato nell'ultimo atto di compravendita del 28.02.2005.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 750,00 = **78.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

## 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	105,00	0,00	78.750,00	78.750,00
				<b>78.750,00 €</b>	<b>78.750,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto unità minima all'uso residenziale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.250,00**

### 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 **€. 77.250,00**

di diritto in cui si trova:

Ulteriore riduzione del valore del **10%** 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): **€. 7.725,00**

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: **€. 25,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.500,00**

data 21/01/2024

il tecnico incaricato  
Arch ROBERTO BERNASCONI