



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

308/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:
G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Arch. Leonardo CRESPI

CF:CRSLRD66E06B300G
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13
telefono: 0331075261
email: arch.leonardocrespi@gmail.com
PEC: arch.leonardocrespi@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
308/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GORLA MINORE VIA TERZAGHI 3, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare in questione si trova all'interno di un complesso di case a corte, disposta su due piani (terreno e p.no primo), con accesso da Via Terzaghi n. 3 con area cortilizia interna in comune.

L'unità immobiliare oggetto di perizia dispone anche di un posto auto scoperto di pertinenza esclusiva all'interno del cortile condominiale, individuato catastalmente.

Il tutto situato nel nucleo storico di Gorla Minore (VA) completamente urbanizzata a carattere prevalentemente residenziale.

Il fabbricato originario – edificato prima del 1967 – presumibilmente ad inizio '900, venne ristrutturato negli anni 1990, dispone di una struttura portante mista in c.a. e murature di laterizio, i solai sono di tipo misto in latero-cemento. Le murature esternamente sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato. L'aspetto architettonico dell'edificio risulta trascurato e nel complesso appare in stato dimesso e con scarsa manutenzione conservativa.

Dal punto di vista urbanistico, la zona in questione (centrale) e dotata di ogni tipo di servizio di interesse generale quali: attività commerciali, banche, scuole, negozi, uffici ecc. tipici di un paese di provincia medio/piccole dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 723 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 138,41 Euro, indirizzo catastale: VIA TERZAGHI n. 3, piano: Piano T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: Piano terreno: androne comune, vano scala comune, a.u.i., prospetto su via Terzaghi; Piano 1°: a.u.i., vano scala comune, a.u.i., prospetto su via Terzaghi;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1996.



A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 723 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA TERZAGHI n. 3, piano: Piano T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Da nord in senso orario: a.u.i., a.u.i., cortile comune, a.u.i.

Posto auto scoperto di mq. 16

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.700,00
Data della valutazione:	11/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 22/10/2024 ha avuto luogo l'accesso all'unità immobiliare, previa comunicazione inviata alle parti, a mezzo lettera raccomandata A/R e messaggio e-mail. In tale data, alla presenza dell'esecutata e del Custode Giudiziario (GVGI), sono state effettuate le opportune verifiche ed in seguito sono state esperite le ispezioni presso i competenti uffici, per il reperimento delle documentazioni e informazioni necessarie al completamento della perizia.

L'alloggio risulta essere regolarmente abitato dagli esecutati, le utenze di luce acqua e gas risultava attivato regolarmente.

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 14/11/2003 a firma di Notaio GIROLA Enrico ai nn. 6611/4268 di repertorio, iscritta il 12/12/2003 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 179597/38747, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena ApA, contro [REDACTED] derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 244000.

Importo capitale: 122000.

Durata ipoteca: 30.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 13/11/2023 ai nn. 152721/27050 di rettifica (Rinnovazione)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2024 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 6041 di repertorio, trascritta il 30/09/2024 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 126520/89642, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

*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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.489,14
Millesimi condominiali:	86,523/1000
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/2003 a firma di Notaio GIROLA Enrico ai nn. 6610/4267 di repertorio, registrato il 03/12/2003 a Como ai nn. 1107/1T, trascritto il 12/12/2003 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 179596/105471

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/2003 a firma di Notaio GIROLA Enrico ai nn. 6610/4267 di repertorio, registrato il 03/12/2003 a Como ai nn. 1107/1T, trascritto il 12/12/2003 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 179596/105471

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 (come da dichiarazione riportate nell'atto di compravendita), tuttavia risultano essere state apportate modifiche per l'apertura di nuovo ingresso di cui alla Prat. Edilizia nr. 55/95 del 29/12/1995. L'alloggio dispone di scheda catastale, con data di presentazione del 31/01/1996 prot. 4409, coincidente con lo stato di fatto dei luoghi; come anche il posto auto esterno dispone di scheda catastale con data di presentazione 10/12/1994, coincidente con lo stato di fatto dei luoghi. Per tanto, in considerazione di tali risposdenze, si ritiene che tale immobile sia conforme alle disposizioni edilizie vigenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 55/95, intestata a [REDACTED] (precedente proprietario), per lavori di Apertura nuovo ingresso, presentata il 01/07/1995, rilasciata il 29/12/1995 con il n. 55/95 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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN GORLA MINORE VIA TERZAGHI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORLA MINORE VIA TERZAGHI 3, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare in questione si trova all'interno di un complesso di case a corte, disposta su due piani (terreno e p.no primo), con accesso da Via Terzaghi n. 3 con area cortilizia interna in comune.

L'unità immobiliare oggetto di perizia dispone anche di un posto auto scoperto di pertinenza esclusiva all'interno del cortile condominiale, individuato catastalmente.

Il tutto situato nel nucleo storico di Gorla Minore (VA) completamente urbanizzata a carattere prevalentemente residenziale.

Il fabbricato originario – edificato prima del 1967 – presumibilmente ad inizio '900, venne ristrutturato negli anni 1990, dispone di una struttura portante mista in c.a. e murature di laterizio, i solai sono di tipo misto in latero-cemento. Le murature esternamente sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato. L'aspetto architettonico dell'edificio risulta trascurato e nel complesso appare in stato dimesso e con scarsa manutenzione conservativa.

Dal punto di vista urbanistico, la zona in questione (centrale) è dotata di ogni tipo di servizio di interesse generale quali: attività commerciali, banche, scuole, negozi, uffici ecc. tipici di un paese di provincia medio/piccole dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 723 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 138,41 Euro, indirizzo catastale: VIA TERZAGHI n. 3, piano: Piano T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: Piano terreno: androne comune, vano scala comune, a.u.i., prospetto su via Terzaghi; Piano 1°: a.u.i., vano scala comune, a.u.i., prospetto su via Terzaghi;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1996.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto A., Gallarate, Legnano, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche delle unità immobiliari.

Per quanto all'appartamento in questione, si sviluppa al piano terreno; nel complesso condominiale di cui sopra costituito da più u.i. Il complesso denominato "Condominio di Via Terzaghi" risulta essere regolarmente gestito e amministrato.

L'alloggio accessibile dal porticato di ingresso al cortile comune, dispone al piano terreno di un locale ad uso cucina e di un servizio igienico, attraverso una scala interna di accede al piano primo dove si trovano due locali (camere da letto), un disimpegno e un servizio igienico.



Locali internamente sono alti mt. 2,90 e risultano essere sufficientemente areati ed illuminati.

I tavolati interni sono in muratura di laterizio rifiniti a gesso, il tutto appare in normale stato conservativo. I serramenti esterni sono in legno naturale con vetro camera e infissi esterni a battente.

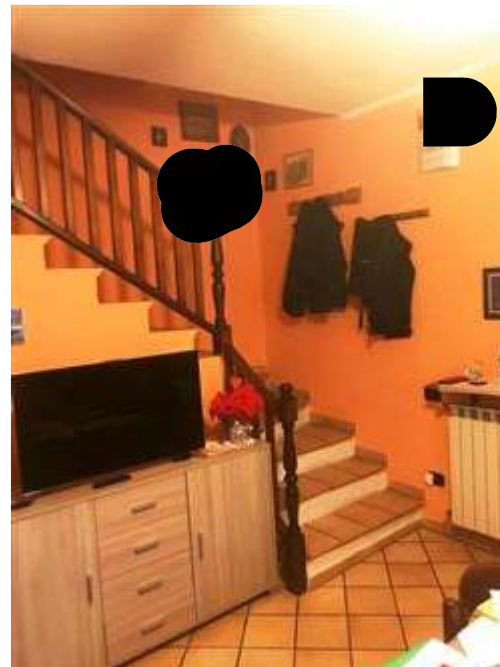
Le porte interne, in legno tamburato di qualità corrente. Il portoncino d'ingresso blindato con rivestimento in laminato, risulta essere dotato di una serratura con chiave di sicurezza.

I pavimenti sono in ceramica in tutti e nel bagno e nel cucinotto i rivestimenti sono ceramici.

Tutti gli impianti tecnici elettrico e idro-sanitario sono funzionanti ed all'apparenza a norma.

L'abitazione dispone di impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con termosifoni in ghisa verniciati con condotte sottotraccia, l'impianto risulta dotato di caldaia murale (gas) - apparentemente funzionante e a norma - con produzione integrata di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, con linee sottotraccia, dispone di comandi tipo BiTicino, l'appartamento dispone inoltre di impianto di ricezione TV, il tutto presumibilmente a norma di legge.

Il bagno, completo di vasca da bagno e sanitari in ceramica smaltati bianchi con rubinetterie monocomando di tipo corrente.



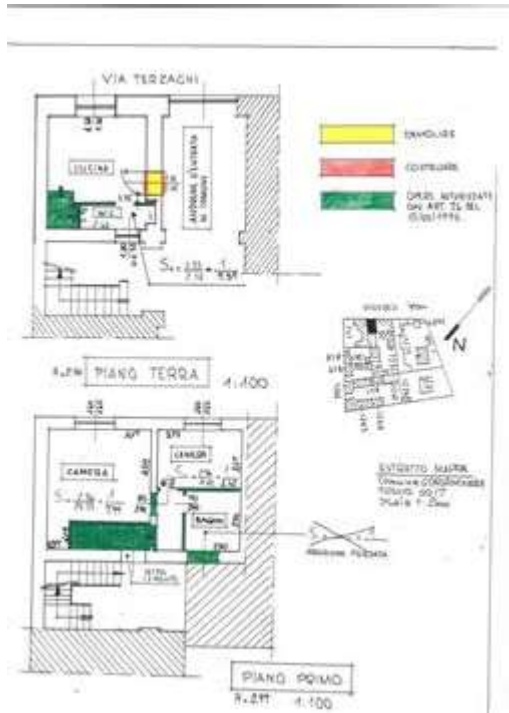


CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra e 1°	94,00	x	100 %	=	94,00



Totale:	94,00	94,00
---------	-------	-------



ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 723 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA TERZAGHI n. 3, piano: Piano T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Da nord in senso orario: a.u.i., a.u.i., cortile comune, a.u.i.

Posto auto scoperto di mq. 16

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevata in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia Entrate** della provincia di VARESE riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al I° sem. 2024.**

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in GORLA MINORE zona *Centrale UNICA/B1* per *Abitazioni civili* in stato conservativo *NORMALE* da 950,00 a 1.200,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore *inferiore al minimo* di mercato di **€. 850,00 al mq commerciale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,00	x	850,00	=	79.900,00
Valore superficie accessori:	8,00	x	850,00	=	6.800,00
					86.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.700,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevata in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia Entrate** della provincia di VARESE riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al I° sem. 2024.**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, ecc., osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia 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	94,00	8,00	86.700,00	86.700,00
				86.700,00 €	86.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene né utile né opportuno alcun frazionamento dell'immobile in oggetto di perizia.

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: **€. 86.700,00**

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 **€. 86.700,00**



di diritto in cui si trova:

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: **€. 86.700,00**

data 11/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. Leonardo CRESPI

