



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, PROCURATRICE DI AMCO AMCO - ASSET  
MANAGEMENT SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. GRIMAUDDO

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Salvatore Simone Tomaccio**

CF: TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1

telefono: 0331689190

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
55/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a GALLARATE via Alfredo di Dio 11, quartiere Moriggia, della superficie commerciale di **84,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo e cantina a piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato di tipo popolare realizzato nel 1960, posto nella zona periferica Ovest del Comune di Gallarate, quartiere Moriggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.83. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4857 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 4, consistenza 85 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo di Dio 11, piano: 2 - s1, intestato a ██████████, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1999 in atti dal 27/09/1999 COMPRAVENDITA (n. 16894.1/1999)  
Coerenze: Da Nord in senso orario. Appartamento piano secondo: parti comuni, affaccio su parti comuni. Cantina ps1: terrapieno, altra unità, parti comuni, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,55 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>€. 52.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.875,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/11/2024</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato il 24/09/2024, l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo.

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti d'affitto registrati sull'immobile oggetto di stima.

#### 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** cancellata, stipulata il 29/06/1999 a firma di Notaio Brighina ai nn. 176762 di repertorio, iscritta il 01/07/1999 a Milano 2 ai nn. 64444-18734, a favore di Banca UCB Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1680000002.

Importo capitale: 111999995.

Durata ipoteca: 15.

ANNOTAZIONE presentata il 16/09/2003 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 24577 Registro generale n. 133666 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/11/2002 a firma di Notaio Candore ai nn. 6435 di repertorio, iscritta il 20/11/2002 a Milano 2 ai nn. 146307-33621, a favore di Banca Popolare di Intra Scarl, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 112000.

Durata ipoteca: 20.

Comunicazione n. 30365 del 03/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2008. Cancellazione totale eseguita in data 17/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/2008 a firma di Notaio Scordo ai nn. 6377-5197 di repertorio, iscritta il 29/10/2008 a Milano 2 ai nn. 164120-32653, a favore di Banca Popolare di Intra Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 133535.

Importo capitale: 76512,12.

Durata ipoteca: 14

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/09/2021 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 1086 di



repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Milano 2 ai nn. 86659-14936, a favore di Condominio Rosa, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 7566,50

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

pignoramento, stipulata il 08/02/2024 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 1026 di repertorio, trascritta il 27/02/2024 a Milano 2 ai nn. 23586-16943, a favore di AMCO Spa, contro [REDACTED], derivante da Verbale 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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 3.000,00
Millesimi condominiali:	62,50
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Dott.ssa Gottardi via Roma 86, 21010 Arsago Seprio (VA), tel. 0331-769634.	
Spese condominiali insolte ultimi due anni €3.000	
Pese totali insolte €26.413,49	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/2002), con atto stipulato il 08/11/2002 a firma di Notaio Candore ai nn. 6434 di repertorio, trascritto il 20/11/2002 a Milano 2 ai nn. 146305-84853

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 50/200, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 25/01/1996 fino al 14/07/2013), con atto stipulato il 04/11/2002 a firma di Ufficio del registro ai nn. 72-880 di repertorio, trascritto il 10/02/2003 a Milano 2 ai nn. 22290-15171

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/1999 fino al 22/07/2000), con atto stipulato il 29/06/1999 a firma di Notaio Brighina ai nn. 176761 di repertorio, trascritto il 01/07/1999 a Milano 2 ai nn. 64442-44239

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/1999 fino al 08/11/2002), con atto stipulato il 29/06/1999 a firma di Notaio Brighina ai nn. 176761 di repertorio, trascritto il 01/07/1999 a Milano 2 ai nn. 64442-44239



██████████ per la quota di 1/6, in forza di accettazione tacita eredità (dal 29/06/1999 fino al 29/06/1999), con atto stipulato il 29/06/1999 a firma di Notaio Brighina ai nn. 176761 di repertorio, trascritto il 01/07/1999 a Milano 2 ai nn. 6443-44240

██████████ per la quota di 1/6, in forza di accettazione tacita eredità (dal 29/06/1999 fino al 29/06/1999), con atto stipulato il 29/06/1999 a firma di Notaio Brighina ai nn. 176761 di repertorio, trascritto il 01/07/1999 a Milano 2 ai nn. 6443-44240

██████████ per la quota di 4/6, in forza di accettazione tacita eredità (dal 29/06/1999 fino al 29/06/1999), con atto stipulato il 29/06/1999 a firma di Notaio Brighina ai nn. 176761 di repertorio, trascritto il 01/07/1999 a Milano 2 ai nn. 6443-44240

██████████ per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita eredità (dal 22/07/2000 fino al 08/11/2002), con atto stipulato il 08/11/2002 a firma di Notaio Candore ai nn. 6434 di repertorio, trascritto il 20/11/2002 a Milano 2 ai nn. 146306-84854

██████████ per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita eredità (dal 22/07/2000 fino al 08/11/2002), con atto stipulato il 08/11/2002 a firma di Notaio Candore ai nn. 6434 di repertorio, trascritto il 20/11/2002 a Milano 2 ai nn. 146306-84854

██████████ per la quota di 1/4, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 22/07/2000 fino al 08/11/2002), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 75-937 di repertorio, trascritto il 19/02/2007 ai nn. 25709-13339

██████████ per la quota di 1/4, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 22/07/2000 fino al 08/11/2002), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 75-937 di repertorio, trascritto il 19/02/2007 ai nn. 25709-13339

██████████ per la quota di 3/8 (dal 14/07/2013 fino al 08/11/2002), con atto stipulato il 14/01/2014 a firma di Ag. Ent. Gallarate ai nn. 34-9990-14 di repertorio, trascritto il 01/04/2014 a Milano 2 ai nn. 28043-19828

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 48, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione n.23 fabbricati ad uso abitazione, presentata il 11/06/1958 con il n. 48-7355-739 di protocollo, rilasciata il 09/02/1959 con il n. 48-7355-739 di protocollo, agibilità del 11/09/1962 con il n. 1389/739-2686 /739-48/59 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.G.C. n.6 del 12/02/2024, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali di interesse storico e sociale - RIS (Art. 33) . Norme tecniche di attuazione ed indici: IUF: preesistente - Hmax: preesistente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità interna costituita dalla realizzazione di parete di chiusura parziale tra soggiorno e sala pranzo. Si precisa che le planimetrie di progetto reperite presso l'archivio di stato rappresentano il "piano tipo" di un ampio complesso con fabbricati simili disposti in corpi differenti. Nel fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima il corpo scala comune deve essere considerato in modo speculare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità: - Lieve difformità della conformazione del disimpegno di ingresso. - Indicazione di finestra non esistente di affaccio dal soggiorno al balcone. - Diversa conformazione del balcone in riduzione rispetto allo stato di fatto e allo stato autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di nuova scheda catastale a seguito di pratica in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale a seguito di sanatoria (vedi regolarità edilizia). Comprensivo di spese professionali e diritti.: €500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALLARATE VIA ALFREDO DI DIO 11, QUARTIERE MORIGGIA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE via Alfredo di Dio 11, quartiere Moriggia, della superficie commerciale di **84,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo e cantina a piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato di tipo popolare realizzato nel 1960, posto nella zona periferica Ovest del Comune di Gallarate, quartiere Moriggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.83. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4857 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 4, consistenza 85 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo di Dio 11, piano: 2 - s1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1999 in



atti dal 27/09/1999 COMPRAVENDITA (n. 16894.1/1999)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Appartamento piano secondo: parti comuni, affaccio su parti comuni. Cantina ps1: terrapieno, altra unità, parti comuni, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido

centro sportivo

farmacie

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola per l'infanzia

biblioteca

scuola media inferiore

scuola media superiore

piscina



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.5

autostrada distante ca. km.13

ferrovia distante ca. km.4

aeroporto distante ca. km.7



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

pessimo

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

pessimo

qualità dei servizi:

mediocre

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo e cantina a piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato di tipo popolare realizzato nel 1960, posto nella zona periferica Ovest del Comune di Gallarate, quartiere Moriggia.

Più precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e due camere.

All'unità si accede tramite scale condominiali. Il condominio NON è dotato di ascensore.





Appartamento	81,00	x	100 %	=	81,00
Balcone	5,50	x	30 %	=	1,65
Cantina	7,60	x	25 %	=	1,90
<b>Totale:</b>	<b>94,10</b>				<b>84,55</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Gallarate - Moriggia - via Alfredo di Dio

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 654,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 622,12 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Gallarate - Moriggia - via Alfredo di Dio

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.059,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 84.550,00 pari a 1.006,55 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Gallarate - Moriggia - via Alfredo di Dio

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 679,01 Euro/mq



Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 645,06 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Gallarate - Moriggia - via Alfredo di Dio

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 107.000,00 pari a 963,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 101.650,00 pari a 915,77 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia del Territorio

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 980,00

CCIAA Varese - Bollettino Immobiliare

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

Internet - Borsino Immobiliare

Valore minimo: 823,00

Valore massimo: 1.059,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata effettuata una ricerca nelle immediate vicinanze per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari. Sono state reperite informazioni e schede in merito ad immobili oggetto di recente compravendita. E' stata effettuata una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Sulla base delle ricerche effettuate e sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si attribuisce all'immobile un valore unitario di €/mq.700.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento normativo impianti	-5.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 55.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato a corpo sulla base di analisi del mercato locale, considerate le offerte immobiliari in zona e le banche dati disponibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2020 - OMI Agenzia del Territorio, ed inoltre: Internet

### 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	84,55	0,00	55.000,00	55.000,00
				<b>55.000,00 €</b>	<b>55.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.625,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.875,00**

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 insolte 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**

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 47.000,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 06/11/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Salvatore Simone Tomaccio

