



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

207/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Danilo Montonati

CF: MNTDNL57E23I819K

con studio in VERGIATE (VA) VIA DI VITTORIO N. 60

telefono: 00390331946728

fax: 0331949469

email: danilo.montonati@archiworldpec.it

PEC: danilo.montonati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
207/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE via Tiro a segno 8F, della superficie commerciale di **111,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è collocata all'interno di un complesso residenziale, composto da 6 palazzine a cui si accede dalla via Tiro a segno.

L'appartamento, sito nella palazzina F, fa parte del condominio TIRO A SEGNO composto da 4 delle palazzine

Le palazzine si sviluppano su tre piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'unità immobiliare, sita al piano secondo della palazzina F, è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera e loggia.

E' di competenza dell'appartamento una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8185 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Tiro a segno n. 8/F, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento: altra unità immobiliare, scala comune ed altra unità immobiliare.
della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune ed altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.147,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.147,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.793,10
Data di conclusione della relazione:	12/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2025, con scadenza il 30/06/2029, registrato il 01/07/2025 a GALLARATE ai nn. 002998 SERIE3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 5'400,00 (cinquemilaquattrocento).

L'immobile è attualmente occupato dal signor Faraji Riaj, dalla moglie e da tre figli minorenni.

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 06/02/2007 a firma di Dott.ssa Paola Cianci ai nn. 13258/8937 di repertorio, registrata il 09/02/2007 a Saronno ai nn. 558 serie 1T, iscritta il 12/02/2007 a Milano 2 ai nn. 5052/21315, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180000,00.

Importo capitale: 120000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La particella oggetto di ipoteca è il mappale 3324 sub. 17 variato il 01 ottobre 2019, per bonifica di identificativo catastale derivante da allineamento mappe, con il mappale 8185 sub. 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/06/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4330 di repertorio, trascritta il 14/07/2025 a Milano 2 ai nn. 70079/101789, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

Si fa presente che nella nota di trascrizione è stata omessa la sezione urbana (GA)

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:	€. 353,51
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.246,74
Millesimi condominiali:	107,94

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà (dal 06/02/2007), con atto stipulato il 06/02/2007 a firma di Dott.ssa Paola Cianci ai nn. 13257/8936 di repertorio, trascritto il 12/02/2007 a Milano 2 ai nn. 10990

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/2002 fino al 06/02/2007), con atto stipulato il 09/12/2002 a firma di Dott. Massimo Cesario ai nn. 5291 di repertorio, trascritto il 10/12/2002 a Milano 2 ai nn. 90954

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di edificio costruito prima del 2 settembre 1967 presumibilmente edificato nel 1950

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 6 del 12 febbraio 2024, l'immobile ricade in zona ambiti residenziali semintensivi RSI (art. 29). Norme tecniche di attuazione ed indici:

IUF = 0,67 mq./mq.

Rapporto di copertura = 1/3 della superficie fondiaria

Superficie permeabile = 1/3 della superficie fondiaria calcolato al netto dei parcheggi esterni.

H max 5 - 6 piani 19 m.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non mi è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico: €500,00
- dichiarazione di rispondenza dell'impianto idrico sanitario: €500,00
- dichiarazione di rispondenza dell'impianto di riscaldamento: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

BENI IN GALLARATE VIA TIRO A SEGNO 8F

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE via Tiro a segno 8F, della superficie commerciale di **111,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è collocata all'interno di un complesso residenziale, composto da 6 palazzine a cui si accede dalla via Tiro a segno.

L'appartamento, sito nella palazzina F, fa parte del condominio TIRO A SEGNO composto da 4 delle palazzine

Le palazzine si sviluppano su tre piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'unità immobiliare, sita al piano secondo della palazzina F, è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera e loggia.

E' di competenza dell'appartamento una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di

3,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8185 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Tiro a segno n. 8/F, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento: altra unità immobiliare, scala comune ed altra unità immobiliare.
della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune ed altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante aeroporto Malpensa km. 12	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante m. 300,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A 8 - km. 3,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante stazione di Gallarate km. 1,50	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 1,50	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale, sita al piano secondo della palazzina F del condominio Tiro a Segno, ha le di seguito specificate finiture:

la pavimentazione è in marmette di cemento;

i rivestimenti sono in ceramica;

le pareti sono intonacate e tinteggiate;

i soffitti sono intonacati e tinteggiati;

i serramenti interni sono in parte in legno e in parte alluminio;

i serramenti esterni sono avvolgibili in legno;

la loggia con pavimentazione in gres antigelivo e parapetto in muratura.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti. La caldaia, a gas metano, è esterna e posta sul muro del balcone ed è in pessimo stati di manutenzione.

Non è stato possibile verificare le certificazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, in quanto non mi sono state fornite dalla proprietà.

L'appartamento è allacciato alla pubblica fognatura.

Alla cantine, di pertinenza, si accede da scala e corridoio comuni e ha le seguenti caratteristiche: pavimentazione in battuto di cemento, murature intonacate con parti scrostate a causa dell'umidità, porta in legno, priva di punto luce.

Sia l'appartamento che la cantina presentano macchie e scrostamenti di intonaco dovuti all'umidità.

All'appartamento si accede da scala comune con gradini rivestiti in serizzo, parapetto in ferro e pareti intonacate e tinteggiate; il vano scala è in discreto stato di manutenzione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

La struttura portante è in muratura e C.A. e le facciate sono tinteggiate.

L'area esterna (cortile), comune, è parte in stabilizzato, parte in ghiaia, parte in autobloccanti e parte a verde incolto.

Il complesso è recintato con muretto in cls ed inferriata; è dotato di cancello pedonale e carraio, in ferro, lungo la via Tiro a segno.

L'appartamento necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria (compresi gli impianti), mentre il contesto in cui è inserito è in discreto stato di manutenzione.

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	111,50	x	100 %	=	111,50
loggia	4,80	x	0,25 %	=	0,01
cantina	8,80	x	0,2 %	=	0,02

Totale:	125,10	111,53
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Varese

Domanda: valore appartamento sito in Gallarate centro, da ristrutturare

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 950,00

Agenzia delle Entrate

Domanda: valore abitazione di tipo economico in Gallarate zona semicentrale

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visto la zona, il contesto immobiliare in cui si trova l'appartamento, le sue condizioni (necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria) e la rispondenza dello stesso sul mercato immobiliare, si è ritenuto congruo applicare un valore di €/mq. 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **83.647,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.647,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.647,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della presenza di servizi, delle condizioni di possesso, di eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura, di eventuali pesi esistenti e si tiene conto del fatto che gli oneri tributari saranno calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, che non esistono garanzie per eventuali vizi occulti. Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate

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	111,53	0,00	83.647,20	83.647,20
				83.647,20 €	83.647,20 €

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: **€. 82.147,20**

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: **€. 82.147,20**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 4.107,36**

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 insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.246,74**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.793,10**

data 12/12/2025

il tecnico incaricato
Danilo Montonati