



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

348/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Giudiziario di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Moretti

CF: MRTMRC63D04C004N

con studio in GALLARATE (VA) VIA PARINI 8/B

telefono: 00390331784329

email: marcomorettiarchitetto@gmail.com

PEC: marco.moretti3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
348/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERGIATE VIA SCALETTA 1, della superficie commerciale di **99,49** mq per la quota di:

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

Appartamento ubicato al piano primo, all'interno di fabbricato in corte disposto su due piani fuori terra.

L'accesso sia pedonale che carraio, avviene dalla Via Scaletta attraverso cortile comune .

Struttura portante in muratura; solai in laterocemento.

Le facciate sono parte intonacate e tinteggiate e parte al rustico; la copertura è a falde con struttura in legno.

La pavimentazione del cortile è in ghiaietto con porzioni pavimentate a ridosso del fabbricato.

Il cancello di ingresso è in ferro verniciato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 586 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SCALETTA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a nord: affaccio su a.u.i.; a est: via scaletta; a sud: vano scala e affaccio su cortile comune; a ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 99,49 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 75.300,00 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 75.300,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | € 75.300,00 |

trova:

Data di conclusione della relazione:

17/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Sig.ra e da due dei suoi figli. Il debitore è stato molto disponibile e ha dato tutte le informazioni del caso ai fini della redazione della relazione di stima. La Sig.ra riferiva che il Sig. non abita più lì.

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 17/03/2005 a firma di NOTAIO DI MAURO ROSANNA ai nn. 9916/6286 di repertorio, iscritta il 21/03/2005 a Milano 2 ai nn. 39643/9019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 190000.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: anni 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/11/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7463 di repertorio, trascritta il 23/12/2025 a Milano 2 ai nn. 186309/128105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di 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: | €. 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: | |
| Non risulta presente Amministratore | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/03/2005), con atto stipulato il 17/03/2005 a firma di NOTAIO DI MAURO ROSANNA ai nn. 9915/6285 di repertorio, trascritto il 21/03/2005 a MILANO 2 ai nn. 20265

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **16/962** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE DI CASA DI ABITAZIONE ESISTENTE, presentata il 20/03/1962 con il n. 16/962 di protocollo, rilasciata il 19/04/1962, agibilità del 24/07/1963 con il n. 71965 di protocollo. VARIANTE N. 60/962 DEL 30/07/1962

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **234/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ABUSI EDILIZI, presentata il 15/04/1986 con il n. 2686 di protocollo, rilasciata il 08/02/2005 con il n. 234/85 di protocollo, agibilità del 18/02/2005

CONCESSIONE EDILIZIA N. **78/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE ABITAZIONE ESISTENTE PT E POSA CANCELLO SU RECINZIONE ESISTENTE, rilasciata il 10/08/1994 con il n. 78/94 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **15/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CANNA DI ESALAZIONE E INTONACO COLORATO FACCIATE ESISTENTI, presentata il 20/03/1995 con il n. 3923 di protocollo, rilasciata il 07/04/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 22 del 20/06/2014, l'immobile ricade in zona Centro storico e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo II NdA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano difformità interne relative a diversa disposizione interna degli spazi; le aperture esterne a finestra presentano una altezza di cm 10 inferiore rispetto a quanto indicato sulla pratica autorizzata. Alcune misure interne ai locali risultano differenti. E' presente una parete all'interno del locale cucina/tinello che deve essere demolita in quanto non risulta sanabile in quanto all'interno del locale i rapporti aeroilluminanti non sarebbero verificati. Il balcone risulta sanato con pratica edilizia di condono (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

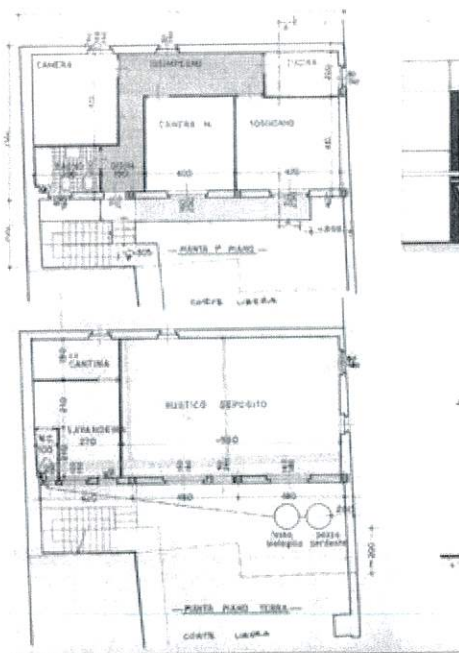
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica edilizia in Sanatoria e demolizione di parete divisoria tra il locale cucina/tinello e la cameretta ricavata (vedi stato rilevato). Non risulta necessaria pratica di autorizzazione paesaggistica in quanto le difformità rilevate in facciata (aperture) rientrano nel punto A.2 dell'Allegato A del DPR n. 31/2017.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione parete, carico, trasporto e smaltimento materiali con ripristino superfici attacco parete: €.950,00
- Redazione pratica edilizia in Sanatoria, oneri di sanatoria e diritti: €3.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale non risulta conforme a quanto rilevato (normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

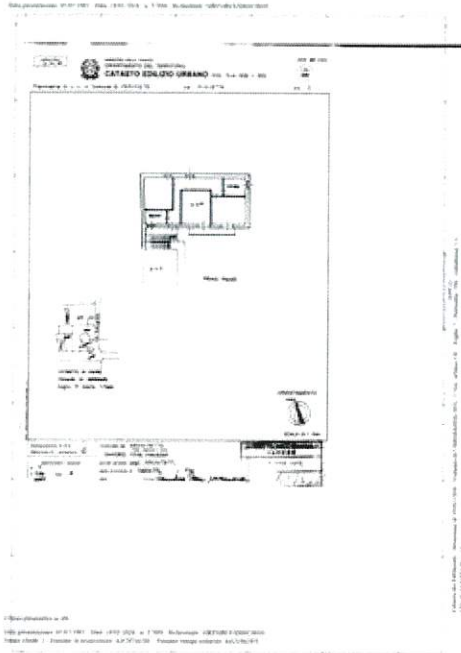
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica di Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica di variazione catastale e spese vive variazione di n. 1 scheda: €.550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg a seguito di rilascio autorizzazione in Sanatoria



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VERGIATE VIA SCALETTA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERGIATE VIA SCALETTA 1, della superficie commerciale di **99,49** mq per la quota di:

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

Appartamento ubicato al piano primo, all'interno di fabbricato in corte disposto su due piani fuori terra.

L'accesso sia pedonale che carroia, avviene dalla Via Scaletta attraverso cortile comune .

Struttura portante in muratura; solai in laterocemento.

Le facciate sono parte intonacate e tinteggiate e parte al rustico; la copertura è a falde con struttura in legno.

La pavimentazione del cortile è in ghiaietto con porzioni pavimentate a ridosso del fabbricato.

Il cancello di ingresso è in ferro verniciato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 586 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SCALETTA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a nord: affaccio su a.u.i.; a est: via scaletta; a sud: vano scala e affaccio su cortile comune; a ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE, SOMMA LOMBARDO, SESTO CALENDE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Edifici religiosi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 KM
 ferrovia distante 1 KM
 autobus distante 0,5KM
 aeroporto distante 15 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|-------------------------|---------------------|
| esposizione: | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano primo, con accesso da scala esterna, composto da ingresso, bagno, disimpegno, due camere, cucina/soggiorno, ulteriore cameretta e balcone.

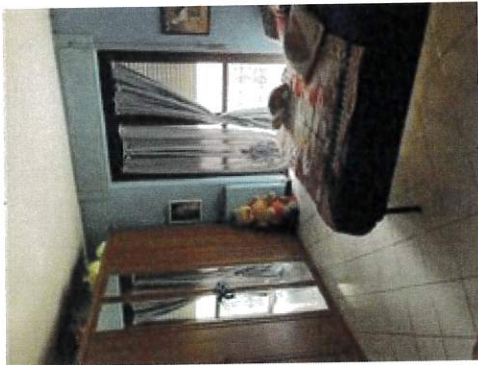
I serramenti sono in legno e vetro semplice con tapparelle in PVC. Le porte interne in legno. Il portoncino di ingresso è in legno con grata in ferro esterna.

Le pavimentazioni sono in ceramica. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano di tipo autonomo con radiatori in ferro.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia. E' presente citofono.

Lo stato di conservazione generale risulta discreto. Si rilevano tracce di umidità all'interno del locale bagno, sia a soffitto che in parte a parete, con porzioni di intonaco scrostato.

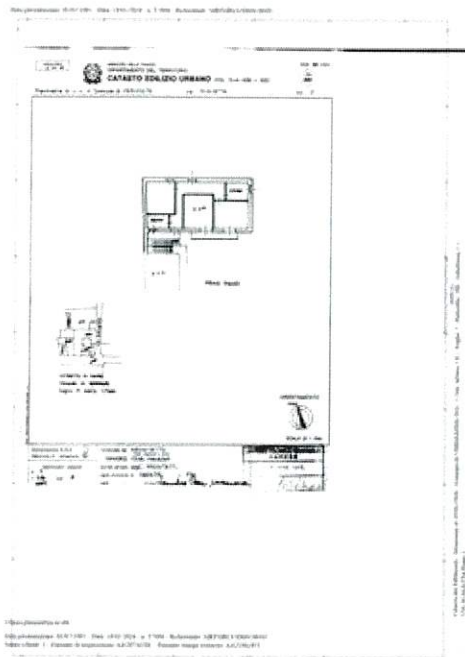


CONSISTENZA:

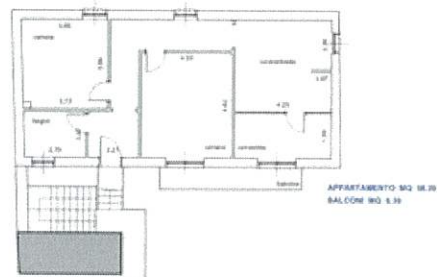
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento | 97,60 | x | 100 % | = | 97,60 |
| Balcone | 6,30 | x | 30 % | = | 1,89 |
| Totale: | 103,90 | | | | 99,49 |



NUOVO APPARTAMENTO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 546/2015

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo posto al secondo piano di un fabbricato di quattro piani, di cui tre fuori terra, denominato 'La Corte' composto da ingresso, cucina abitabile, disimpegno, due camere, bagno e cantina al piano seminterrato, 1

Indirizzo: Via Armando Diaz, 13/A Vergiate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.457,99 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 666/2017

Descrizione: porzione di fabbricato su due piani fuori terra, composto da cucina e soggiorno a piano terra, due camere e bagno a piano primo, collegati da scala interna, con annesso box a piano terra e terrazzo di copertura al piano solaio in corpo di fabbrica staccato posto nel cortile, 1

Indirizzo: Via Monte Grappa, 6 Vergiate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 63.512,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 272.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 354/2017

Descrizione: APPARTAMENTO al piano secondo e composto da soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno, balcone e annessa cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Corgeno, 23 Vergiate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 83.244,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 276.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (31/12/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Zona B1 centrale - Abitazioni civili stato di conservazione normale

Listino immobiliare Camera Commercio Varese (31/12/2024)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Abitazioni abitabili in buono stato

Borsino Immobiliare Provincia di Varese (31/12/2025)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.119,00

Note: Appartamenti in stabili di 2° fascia

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 99,49 | x | 810,00 | = | 80.586,90 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|----------------|---------|
| arrotondamento | -86,90 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 80.500,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 80.500,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di attribuire un valore certo ai beni oggetto di stima, il Tecnico ritiene di aver individuato nei seguenti procedimenti di stima i metodi più adatti alla collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare:

- metodo comparativo e indagini di mercato presso accreditate agenzie immobiliari per definire il parametro di incontro della domanda e offerta;
- definizione dei valori potenziali legati alla rivalutazione della rendita catastale;

L'immobile è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare
- presenza di particolari vincoli

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Vergiate, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili Listino immobiliare Camera di Commercio di Varese - Borsino Immobiliare 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 | 99,49 | 0,00 | 80.500,00 | 80.500,00 |
| | | | | 80.500,00 € | 80.500,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.300,00**

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 di diritto in cui si trova: **€. 75.300,00**
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 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**
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: **€. 75.300,00**

data 17/04/2026

il tecnico incaricato
Marco Moretti

