



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO PARCO DELLE BETULLE

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

GIUDICE:  
DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:  
G.I.V.G srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Enrica Calloni**

CF:CLLNRC66R49D869Q  
con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33  
telefono: 00393472461186  
email: arch.enrica.calloni@awn.it  
PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
411/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a GALLARATE Via Monsignor Macchi 38, della superficie commerciale di **76,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento di due locali più cucina e bagno al piano primo di complesso condominiale e locale cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 8, scala C, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4775 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONSIGNOR A. MACCHI n. 38 GALLARATE, piano: S1 - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/10/2008 Pubblico ufficiale DE GIOVANNI ORAZIO Sede LODI (LO) Repertorio n. 239824 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 120294.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 27/11/2008

Coerenze: da nord in senso orario; affaccio su cortile comune; scale condominiali; altra unità immobiliare, altra proprietà. Cantina: corridoio comune; altre unità su tre lati

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,36 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>€. 81.346,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.346,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.346,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/04/2024</b>

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

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

**Si evidenzia che la cantina attualmente in uso all'esecutato non corrisponde al locale cantina identificato sulla scheda planimetrica catastale. Informata l'amministrazione condominiale della situazione, la scrivente e gli stessi si sono attivati, anche con la portinaia del complesso, al fine di identificare i proprietari della cantina abbinata all'appartamento qui in esame. Attualmente la cantina è in uso dagli inquilini del Sig. Fiotta, che la scrivente ha contattato telefonicamente al fine di informarlo delle scambio dei locali. Il Sig. Fiotta si è dimostrato riottoso e assolutamente poco collaborativo al punto che ha avvistato i suoi inquilini dandogli il veto di farmi accedere al locale cantina per la presa visione.**

#### **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 30/10/2008 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 335470/184200 di repertorio, iscritta il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184200/35470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia a mutuo.

Importo capitale: € 210.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2016 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 2869 di repertorio, iscritta il 06/08/2019 a Milano 2 ai nn. 107060/20209, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo capitale: € 13.723,00

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

pignoramento, stipulata il 07/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto Arsizio ai nn. 7616 di repertorio, trascritta il 10/01/2024 a Milano 2 ai nn. 2934/2165, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelarie - 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:	<b>€. 1.703,76</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 3.564,52</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 3.883,76</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2008), con atto stipulato il 30/10/2008 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 239824/14549 di repertorio, trascritto il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184199/120294.

Si precisa che, nell'atto per autentica Notaio Giuseppe Brighina del 12/05/2003 rep 190590/53176 i sigg. LUKA Nikoll e LUKA Shpresa sono stati indicati con le seguenti generalità: "- LUKA Nikolla...nato il 07/12/1952... - LUKA Shpresa...nata il 05/02/1953...", e che nell'atto del Notaio Orazio De Giovanni del 30/10/2008 rep.239824/14549 , in relazione a dette generalità si legge "i venditori fanno presente che nel sudetto atto e relativa nota di trascrizione ci sono i seguenti errori: "NIKOLLA" anzichè "NIKOLL" e "5 FEBBRAIO" anzichè "3 APRILE".

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2003 fino al 30/10/2008), con atto stipulato il 12/05/2003 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 190590/53176 di repertorio, trascritto il 14/05/2003 a Milano 2 ai nn. 75194/47255

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

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

Nulla Osta N. **520**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, autorimesse e recinzione, presentata il 11/10/1963, rilasciata il 16/12/1965 con il n. 12249/739 - 520/65 di protocollo, agibilità del 26/07/1967 con il n. 15606/739 - 520/65 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento copertura, rilasciata il 25/03/1981 con il n. n.14 prot. 2116 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semintensivi - RS (art.23). Norme tecniche di attuazione ed indici: Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali Edificabilità Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq. Rapporti di copertura e superficie permeabile Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni. Sensibilità paesaggistica: MEDIA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è riscontrata una lieve difformità in merito alla posizione della porta d'accesso al soggiorno e la forma del muro dello stesso che risulta stondata. (normativa di riferimento: DRP 280/01)

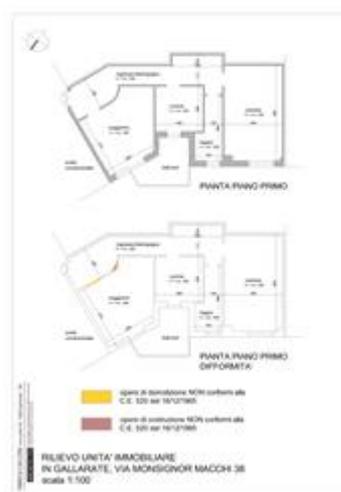
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per stesura e invio pratica edilizia: €1.200,00
- sanzione amministrativa e diritti di segreteria: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: forma del muro del soggiorno che risulta stondata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per nuovo DOCFA e planimetria catastale, compresi diritti catastali: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

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

BENI IN GALLARATE VIA MONSIGNOR MACCHI 38

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE Via Monsignor Macchi 38, della superficie commerciale di **76,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

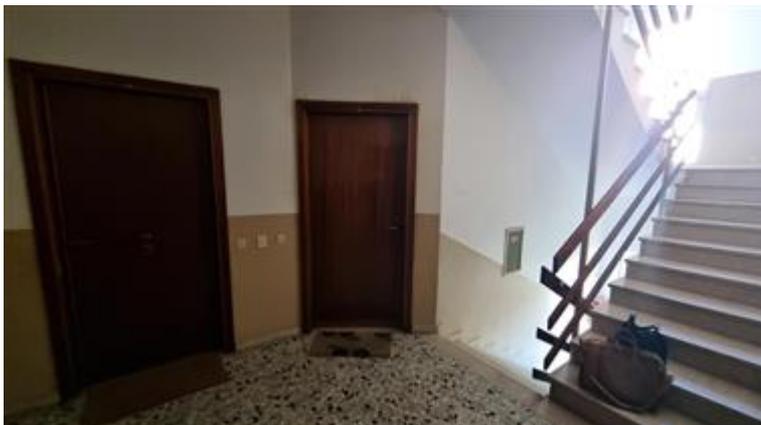
appartamento di due locali più cucina e bagno al piano primo di complesso condominiale e locale cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 8, scala C, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

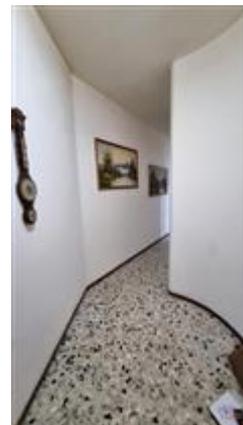
- foglio 2 particella 4775 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONSIGNOR A. MACCHI n. 38 GALLARATE, piano: S1 - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/10/2008 Pubblico ufficiale DE GIOVANNI ORAZIO Sede LODI (LO) Repertorio n. 239824 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 120294.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 27/11/2008

Coerenze: da nord in senso orario; affaccio su cortile comune; scale condominiali; altra unità immobiliare, altra proprietà. Cantina: corridoio comune; altre unità su tre lati

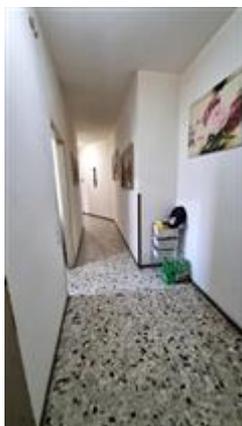
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



*scala e pianorottolo condominiale*



*ingresso*



*corridoio*

*soggiorno*



*cucina*

*bagno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*foto aerea*



*cortile condominiale*



*prospetto edificio su cortile condominiale*



*ingresso allo stabile*



*atrio condominiale*

## SERVIZI

supermercato  
negozi al dettaglio



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 200 mt  
ferrovia distante 1.6 km  
autobus distante 300 mt  
superstrada distante 3 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un complesso condominiale del 1965. L'accesso all'area condominiale avviene dal cancello pedonale posto direttamente su Via Monsignor Macchi, e in prossimità del quale è collocato anche il locale portineria. Percorrendo una stradina con pavimentazione in autobloccanti si giunge all'ingresso della scala C. Una porta in vetro immette nell'atrio condominiale in cui sono collocate le scale e l'ascensore che distribuiscono tutti i piani.

Si evidenzia che il complesso condominiale è provvisto di servizio di portineria.

Una porta in legno con serratura semplice immette nell'ingresso/corridoio su cui si affacciano tutti i locali componenti l'appartamento in esame; infatti quest'ultimo ha una unica esposizione a nord/ovest.

Il primo locale che si incontra è il soggiorno e a seguire la cucina; entrambe i locali si affacciano sul balcone coperto di proprietà. Dopo la cucina è presente il bagno dotato di lavabo, bidet, water, vasca da bagno e attacchi per la lavatrice. Adiacente al bagno è ricavata la camera matrimoniale. Le pareti interne sono intonacate al civile; la pavimentazione è in graniglia di marmo tipica degli anni 60; le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro; i serramenti esterni sono in ferro con singolo vetro e tapparelle in pvc.

L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato a gas abbinato ad un sistema a serpentine a pavimento; l'acqua calda sanitaria è garantita da una piccola caldaia a gas posta nella cucina. L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V.

L'appartamento al suo interno risulta in discreto stato di manutenzione, anche se presenta le finiture originali del 1965 e i serramenti esterni non rispondono ai requisiti di contenimento energetico. L'unità è composta anche da una cantina collocata al piano interrato a cui si accede dalla scala condominiale. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti risultano finite al rustico. L'accesso è consentito da una porta metallica con lucchetto. Come già evidenziato non è stato possibile accedere alla cantina di proprietà.

Come già evidenziato la cantina in uso all'esecutato non è quella indicata sulla planimetria catastale. È stato individuato chi sta attualmente utilizzando la cantina abbinata all'appartamento oggetto della presente relazione di stima, che non si sono dimostrati collaborativi e non hanno permesso l'accesso al locale.



camera



balcone



cantina



porta cantina

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	72,70	x	100 %	=	72,70

balcone	7,20	x	30 %	=	2,16
cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>85,90</b>				<b>76,36</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109605215>

Descrizione: GALLARATE: Trilocale con box e cantina. Rif: 00338. L'appartamento, situato al piano primo, offre una superficie di circa 83 mq. Luminosa ed accogliente, la soluzione è composta da un ingresso su disimpegno, un'ampia CUCINA ABITABILE, un soggiorno c

Indirizzo: Via Monsignor Macchi 38

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.192,77 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (25/03/2024)

Valore minimo: 939,00

Valore massimo: 1.376,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni in normale stato manutentivo, in stabili di qualità della media della zona: Fascia Compresa tra FS Autostrada A8 Limite Nord: Via Del Lavoro.

banca dati della quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (25/03/2024)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili in Normale stato di conservazione Provincia: VARESE Comune: GALLARATE Fascia/zona: Periferica/FASCIA COMPRESA TRA FS E AUTOSTRADA A8; LIMITE NORD: VIA DEL LAVORO. Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in discreto stato di manutenzione (necessita solo manutenzione straordinaria), le finiture esterne dell'intero complesso immobiliare in cui l'appartamento è inserito sono in buono stato, ma di tipo economico, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1100,00.

Tale importo tiene in considerazione; 1. le finiture di tipo economico sia dell'intero edificio, che dell'appartamento in esame; 2. la vetustà delle finiture che risalgono al periodo di edificazione dell'immobile (1965).

Inoltre l'importo non si discosta da quanto rilevato sia dagli osservatori di mercato che dall'annuncio immobiliare sopra citato.

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,36	x	1.100,00	=	<b>83.996,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 83.996,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 83.996,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI; Borsino Immobiliare, ed

inoltre: Amministratore condominio: DOMO GESTIONI IMMOBILIARI SRL

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,36	0,00	83.996,00	83.996,00
				<b>83.996,00 €</b>	<b>83.996,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.346,00**

**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: **€. 81.346,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.346,00**

data 05/04/2024

il tecnico incaricato  
Enrica Calloni