



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolo' GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - via Valgella, 11 - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Vittoria Novello In Stanoppi

CF:NVLVTR62R56F704R

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) Viale Delle Rimembranze 11

telefono: 0331288316

email: vittoria.novello@virgilio.it

PEC: vittoria.novello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
100/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE Via Mario Greppi 4, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento inserito in edificio plurifamiliare composto da 4 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio è stato costruito nel 1955 da "Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Varese". Le finiture sono tipiche dell'epoca: facciate finite con intonaco al civile - gronde prefabbricate in calcestruzzo - manto di copertura in tegole di cotto tipo marsigliesi - canali in lamiera. Parti comuni: serramenti in ferro verniciato con vetri semplici; vano scala con gradini prefabbricati in graniglia, pianerottoli in marmittoni - parapetti in ferro a disegno semplice. L'edificio non ha ascensore. Al piano interrato i locali cantina. Il fabbricato insiste su area condominiale recintata destinata in parte a verde ed in parte a cortile. La zona circostante all'edificio è residenziale, costituita per lo più da ville e piccole palazzine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° - ovvero quarto fuori terra, interno 11, ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1754 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 0,65 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Greppi, civ. 4, piano: 3° - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: in senso orario: a nord appartamento di Terzi - a est corte comune - a sud corte comune - a ovest appartamento di terzi e scala comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.154,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.154,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.154,00

Data della valutazione:

14/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 03/11/2003 a firma di dott. Carmelo CANDORE notaio in Arcisate ai nn. 9409/7086 di repertorio, iscritta il 10/11/2003 a Milano 2 ai nn. 162473/34356, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 192.000,00.

Importo capitale: 96.000,00.

Durata ipoteca: 25 Anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/02/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1111 di rep. di repertorio, iscritta il 19/04/2024 a Milano 2 ai nn. 51020/36804, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Importo ipoteca: 79.146,91

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

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:

€. 4.622,69

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/2003), con atto stipulato il 03/11/2003 a firma di dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA) ai nn. 9408/7085 di repertorio, trascritto il 11/11/2003 a Milano 2 ai nn. 96981.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 01/06/1955 fino al 30/06/1987)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/06/1987 fino al 03/07/1994).
Impianto meccanografico del Catasto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di Successione (dal 03/07/1994 fino al 28/04/1995), registrato il 03/01/1995 a Gallarate ai nn. vol.865 n.33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 03/07/1994 fino al 28/04/1995), registrato il 03/01/1995 a Gallarate ai nn. Vol.865 n.33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 03/07/1994 fino al 28/04/1995), registrato il 03/01/1995 a Gallarate ai nn. Vol. 865 n. 33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 03/07/1994 fino al 28/04/1995), registrato il 03/01/1995 a Gallarate ai nn. Vol. 865 n.33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/1995 fino al 03/11/2003), con atto stipulato il 28/04/1995 a firma di dott. Biagio Favuzza, notaio in Gallarate ai nn. 642342 di rep. di repertorio, registrato il 18/05/1995 a Gallarate ai nn. 1234

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **191/55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso abitazione, presentata il 25/05/1955 con il n. 4646 di protocollo, rilasciata il 01/06/1955, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di parete divisoria tra bagno e wc e chiusura di una porta. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

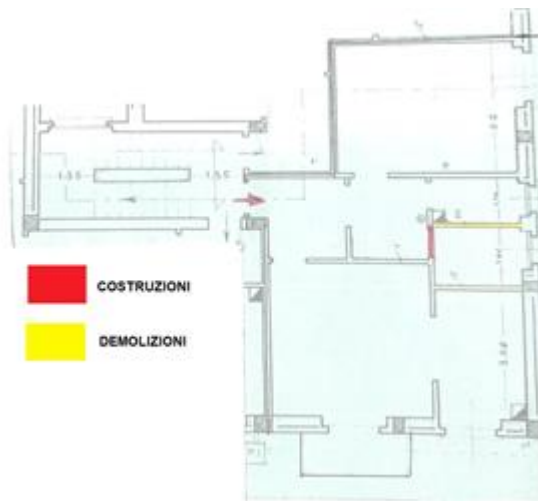
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria per opere interne

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

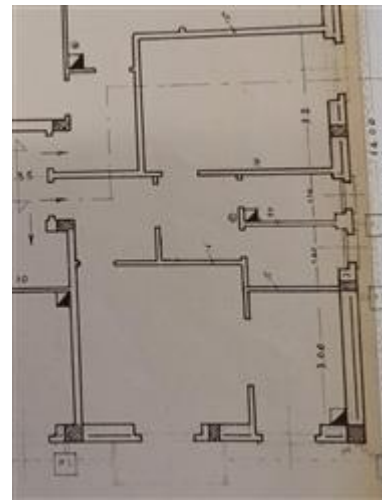
Costi di regolarizzazione:

- istanza di sanatoria: €1.000,00
- diritti di segreteria: €100,00
- sanzione: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



stato di fatto



stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parete divisoria bagno e chiusura porta (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

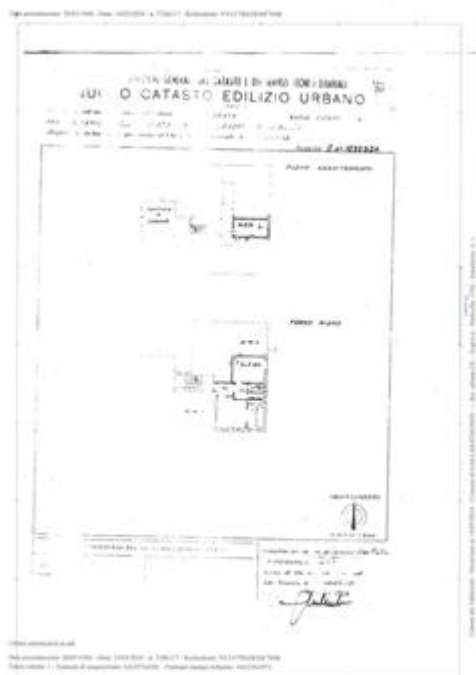
Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa in variante per diversa distribuzione degli spazi

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa + scheda: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



scheda catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA MARIO GREPPI 4, QUARTIERE CEDRATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Mario Greppi 4, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento inserito in edificio plurifamiliare composto da 4 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio è stato costruito nel 1955 da "Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Varese". Le finiture sono tipiche dell'epoca: facciate finite con intonaco al civile - gronde prefabbricate in calcestruzzo - manto di copertura in tegole di cotto tipo marsigliesi - canali in lamiera. Parti comuni: serramenti in ferro verniciato con vetri semplici; vano scala con gradini prefabbricati in graniglia, pianerottoli in marmittoni - parapetti in ferro a disegno semplice. L'edificio non ha ascensore. Al piano interrato i locali cantina. Il fabbricato insiste su area condominiale recintata destinata in parte a verde ed in parte a cortile. La zona circostante all'edificio è residenziale, costituita per lo più da ville e piccole palazzine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° - ovvero quarto fuori terra, interno 11,

ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1754 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 0,65 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Greppi, civ. 4, piano: 3° - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: in senso orario: a nord appartamento di Terzi - a est corte comune - a sud corte comune - a ovest appartamento di Terzi e scala comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



prospetto nord-ovest da Via Greppi



prospetto sud-ovest da via Greppi



ingresso vano scala



vano scala



cortile comune



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



Chiesina di San Marco detta DEL LAZZARETTO, eretta nel 1721, centenario della "Peste dei Promessi Sposi". Già presente nel catasto Teresiano.

SERVIZI

scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 1.00 - A8 Dei Laghi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km 0,80 - linea n.360 e n .950	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 16,00 - Milano Malpensa	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km. 1,8 - Stazione di Gallarate RFI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Km.4,5 - SS336 della Malpensa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da due locali oltre servizi così composto da: ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno notte, bagno, camera. Le porte interne, le finestre e le porte-finestre sono in legno verniciato con vetri semplici - tipiche degli anni '50. Le tapparelle sono state sostituite e sono in pvc

color legno. Il rivestimento di bagno e cucina, nonchè i pavimenti, sono in ceramica. Il riscaldamento è a gas metano di rete con elementi radianti in alluminio.



ingresso



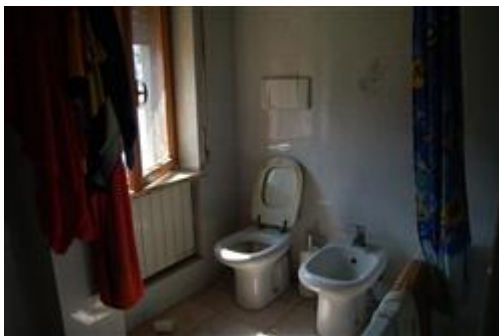
soggiorno



cucina



camera



bagno



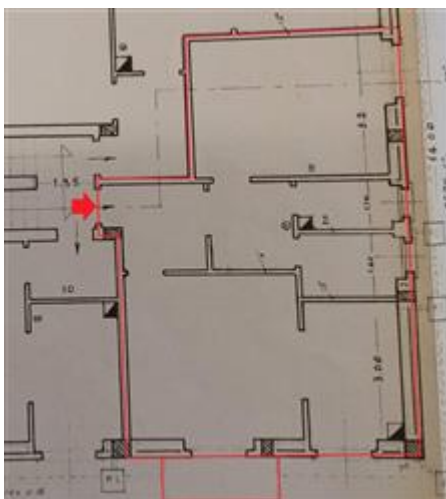
cantina

CONSISTENZA:

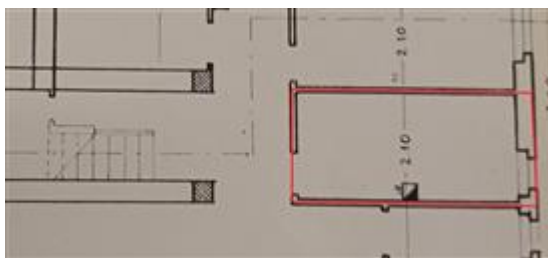
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,00	x	100 %	=	63,00
cantina	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	73,00				68,00



pianta appartamento



pianta vano cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate*

Descrizione: *appartamento + cantina*

Indirizzo: *via Mario Greppi, 4 - Gallarate*

Superfici principali e secondarie: *63*

Superfici accessorie: *5*

Prezzo: *52.360,00 pari a 770,00 Euro/mq*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 770,00 = **52.360,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato di manutenzione e conservazione	-13.090,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.270,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.270,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO, ufficio tecnico di GALLARATE - ARCHIVIO DI STATO di VARESE, agenzie: Portale Annunci Immobiliari , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	68,00	0,00	39.270,00	39.270,00
				39.270,00 €	39.270,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.116,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.154,00**

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: **€. 37.154,00**

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: **€. 37.154,00**

data 14/06/2024

il tecnico incaricato
Vittoria Novello In Stanoppi