



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 188/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO ROCA 3 DI GALLARATE

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott.ssa Sabrina PASSAFIUME

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MAURIZIO ROSSI**

CF:RSSMRZ75T26B300P  
con studio in FAGNANO OLONA (VA) VIA DANTE 77  
telefono: 00390331619506  
email: maurizio.rossi@geopec.it  
PEC: maurizio.rossi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2018

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a GALLARATE Via Giovanni Segantini 5, della superficie commerciale di **67,07** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da due locali oltre servizi, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1750 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Segantini ,5, piano: 4-S1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

**B** box singolo a GALLARATE Via Giovanni Segantini 5 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Autorimessa posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2504 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Segantini,5, piano: T

Immobile costruito nel 1962.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,07 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>€ 52.518,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.518,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.518,50</b>
Data della valutazione:	<b>30/01/2019</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 14/10/2016, con scadenza il 13/10/2020, registrato il 14/10/2016 a Gallarate ai nn. 5188/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3600.

Il conduttore si è dimostrato collaborativo in ogni fase peritale, mentre gli esecutati non si sono mai presentati ai vari sopralluoghi. Si informa il Sig. Giudice che l'importo del canone in base ad una rapita indagine di mercato riferito sia alla tipologia dell'immobile sia alla sua ubicazione risulta essere congruo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori chiarimenti fare riferimento sia alla relazione notarile sia alle ispezioni ipotecarie in allegato

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2006 a firma di Notaio Adolfo Brighina ai nn. 32904/13508 di repertorio, iscritta il 14/07/2006 a Milano 2 ai nn. 112421/27325, a favore di UNICREDIT BANCA , contro \_\_\_\_\_ , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2017 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 3149 di repertorio, iscritta il 18/01/2018 a Milano 2 ai nn. 6870/989, a favore di CONDOMINIO ROCA TRE , contro \_\_\_\_\_ , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 8857,56

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

pignoramento, stipulata il 27/03/2018 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1683 di repertorio, trascritta il 03/05/2018 a Milano 2 ai nn. 56081/37348, a favore di CONDOMINIO ROCA TRE , contro \_\_\_\_\_ , derivante da Verbale pignoramento

##### 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>€ 2.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 10.763,78</b>
Millesimi condominiali:	<b>44,58</b>

Ulteriori avvertenze:

I millesimi condominiali pari a 44,58 sono così composti: 40,26 (appartamento) 4,32 (autorimessa).

Si precisa che le spese totali condominiali insolute sono pari Euro 10.763,78 , mentre quelle riferite alle ultime due gestioni sono pari ad un totale di euro 2.459,81 ( come indicato da parte dell'amministratore protempore tramite Email che si allega).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/2, in forza di Atto compravendita (dal 30/06/2006), con atto stipulato il 30/06/2006 a firma di Notaio Adolfo Brighina ai nn. 32903/13507 di repertorio, trascritto il 14/07/2006 a Milano 2 ai nn. 112420/59023, in forza di Atto compravendita

per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (dal 30/06/2006), con atto stipulato il 30/06/2006 a firma di Notaio Adolfo Brighina ai nn. 32903/13507 di repertorio, trascritto il 14/07/2006 a Milano 2 ai nn. 112420/59023, in forza di Atto Compravendita

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA' ( fino al 30/06/2006), con atto stipulato il 15/12/1989 a firma di Notaio Rosario Barbagallo ai nn. 61790/1972 di repertorio, registrato il 21/12/1989 a Busto Arsizio ai nn. 603/1V, trascritto il 20/12/1989 a Milano 2 ai nn. 101395/72971, in forza di ATTO COMPRAVENDITA'

per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA' ( fino al 30/06/2006), con atto stipulato il 15/12/1989 a firma di Notaio Rosario Barbagallo ai nn. 61790/1972 di repertorio, registrato il 21/12/1989 a Busto Arsizio ai nn. 603/1V, trascritto il 20/12/1989 a Milano 2 ai nn. 101395/72971, in forza di ATTO COMPRAVENDITA'

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **285/61** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONI E NEGOZI , presentata il 31/07/1961, agibilità del 08/08/1963

LICENZA EDILIZIA N. **527/62**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di FABBRICATO AD USO AUTORIMESSE E RECINZIONE , presentata il 07/12/1962, agibilità del 24/08/1967

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di parete tra la zona soggiorno e cucina, demolizione di parete antibagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria a condizione che venga ripristinata la parete dell'antibagno con relativa porta interna per poter rispettare il regolamento d'igiene sanitario vigente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti / Sanzione: €1.060,00
- Ripristino parete : €800,00
- Parcella tecnico : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Si fa presente che gli importi indicati sono da ritenersi puramente indicativi, in quanto, possono variare nel tempo. La modalità indicata per la sanatoria delle opere è stata indicata in seguito all'acquisizione di informazioni informali presso l'ufficio tecnico di Gallarate sezione edilizia privata. Si segnala che le planimetrie allegate alla pratica edilizia riportano la dicitura "piano tipo", quindi, non sono riconducibili espressamente al piano dell'immobile oggetto di perizia, prassi consolidata ai tempi della presentazione del progetto. Infine, si precisa che solo in fase di effettiva predisposizione / presentazione della pratica in sanatoria sarà possibile verificare con certezza sia la fattibilità sia i relativi costi. Si vuole ribadire che la Sanatoria può essere presentata a condizione che venga realizzata la parete a formare l'antibagno.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Scheda Catastale : €300,00
- Diritti catastali : €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg .

Si vuol far presente che l'altezza della cantina indicata in scheda è di 300 Cm, nella realtà è pari a 230 Cm come indicato nel progetto, quindi, in fase di aggiornamento della scheda è da aggiornare tale altezza.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata presentazione Voltura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione voltura con relativa rettifica della nota di trascrizione

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti voltura : €71,00
- Diritti rettifica nota di trascrizione : €296,00
- Parcella tecnico: €350,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg .

Si vuole far presente, come indicato nella relazione notarile, che nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Adolfo Brighina non è stata indicata la Sezione Urbana, questa dimenticanza ha causato con ogni probabilità il mancato aggiornamento delle intestazioni catastali tramite la presentazione di voltura.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI SEGANTINI 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE Via Giovanni Segantini 5, della superficie commerciale di **67,07** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da due locali oltre servizi, con annessa cantina al piano seminterrato.

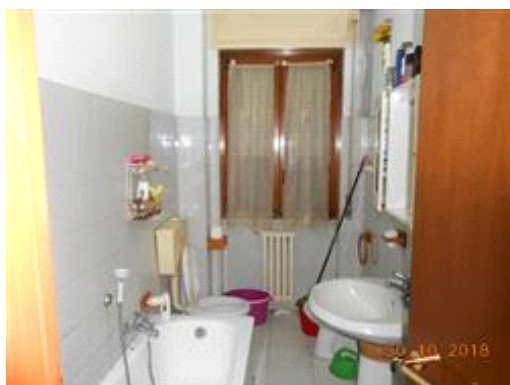
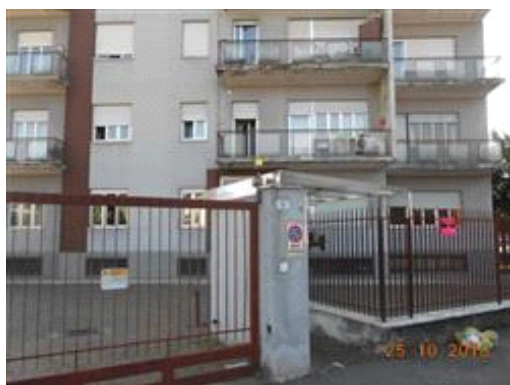
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1750 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Segantini ,5, piano: 4-S1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.







## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 Km

nella media

ferrovia distante 2 Km

nella media

superstrada distante 3 Km

nella media

aeroporto distante 20 Km

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Trattasi di appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da due locali oltre servizi, con annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento è servito da ascensore al piano. L'unità abitativa è composta da un ampio locale destinato a zona giorno con relativo angolo cottura, un bagno, una camera e un balcone al quale si accede dalla zona giorno. Le rifiniture sono da ritenersi mediocri. Gli impianti risultano ad una indagine visiva conformi all'epoca dell'installazione. Il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite piccolo scaldacqua a gas installato nella zona cucina.



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
Balcone	7,80	x	30 %	=	2,34
Cantina	6,90	x	25 %	=	1,73
<b>Totale:</b>	<b>77,70</b>				<b>67,07</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,07 x 700,00 = **46.945,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.945,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.945,50**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI SEGANTINI 5

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a GALLARATE Via Giovanni Segantini 5 per la quota di:

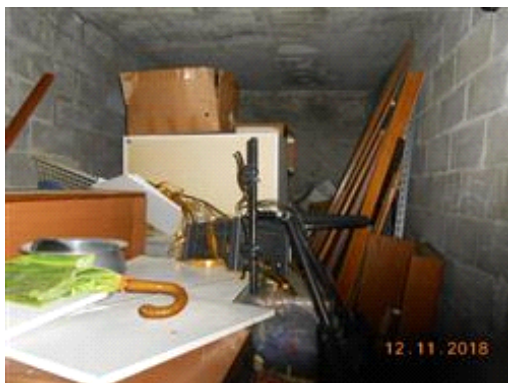
- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Autorimessa posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2504 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Segantini,5, piano: T

Immobile costruito nel 1962.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 20 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa singola fornita di basculante in ferro alla quale si accede tramite cortile comune fornito di passo carraio su Via Giovanni Segantini.

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione della valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata ottenuta tenendo conto della consistenza, dello stato dei luoghi, dell'ubicazione rispetto ai centri di gravitazione comunale, del grado di urbanizzazione della zona, della tipologia edilizia prevalente nonché dei valori riportati sulle tabelle indicate all'interno delle rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese pubblicate dalla Camera di Commercio ultima edizione.



Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA VARESE

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,07	0,00	46.945,50	46.945,50
B	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>56.945,50 €</b>	<b>56.945,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.427,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.518,50**

**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: **€ 52.518,50**

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: **€ 52.518,50**

data 30/01/2019

il tecnico incaricato  
MAURIZIO ROSSI

