



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

***** DATO OSCURATO *****

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/07/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Adriano Mazzetti

CF:MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

fax: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
103/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GALLARATE Via Fratelli Vigorelli 43, della superficie commerciale di 112,27 mq per la quota di 1/2 di proprietà (*** DATO OSCURATO ***) in comunione dei beni

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su quattro piani sovrapposti con locali destinati a negozio a piano terreno e un piano seminterrato ove sono posizionati un locale a uso cantina e un box .

L'immobile risale al 1967 circa ed è costituito da struttura portante in cemento armato (murature del piano interrato , pilastri , travi) , copertura a tetto , l'accesso pedonale è garantito da un cancello posto in fregio alla Via Vigorelli , l'accesso carraio è garantito da un cancello posto in fregio alla Via Olona che , attraverso la rampa consente alle auto il raggiungimento dei box posti a piano seminterrato .

L'accesso ai piani avviene attraverso un vano scala comune , l'immobile è sprovvisto di ascensore .

L'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno , soggiorno/pranzo , cucina ,disimpegno zona notte, bagno e due camere da letto . I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in ceramica , i serramenti esterni sono in legno verniciato con avvolgibili in pvc. , le porte interne in legno verniciato con inserti in vetro . L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta nel locale cucina .

L'altezza interna dei locali è di 2,86 mt.

La cantina posizionata nel piano seminterrato è dotata di porta di accesso in lamiera prestampata , pavimento in battuto di cemento ed impianto elettrico , altezza interna rilevata di 2,51 mt.

Il box , altezza interna 2,57 mt. è dotato di porta in ferro verniciato e pavimento in battuto di cemento .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,86 mt. appartamento e 2,51 mt. cantina. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5342 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: Via Fratelli Vigorelli n° 43, piano: secondo e seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento : cortile comune per tre lati , vano scala e appartamento di terzi della cantina : cantina di terzi , corridoio comune , cantina di terzi , terrapieno

- foglio 9 particella 5342 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Olona, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: del box : proprietà di terzi per tre lati , parte comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

 box singolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,27 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.716,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.716,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.716,00
Data di conclusione della relazione:	16/07/2025

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 16/02/2001 a firma di Notaio PALUMBO Teresa ai nn. 140969 di repertorio, iscritta il 29/10/2020 a Milano 2 ai nn. 120561/21858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 20.02.2001 ai nn. 15683/3836.

Importo ipoteca: 154.937,07.

Importo capitale: 103.291,38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/02/2022 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1125 di repertorio, trascritta il 22/03/2022 a Milano 2 ai nn. 37918/25647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 13/01/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 204 di repertorio, trascritta il 05/02/2025 a MILANO 2 ai nn. 9546/13889, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EUR O 57.157,01 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.SI PRECISA CHE LA _____ E' DECEDUTA IL _____ E CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO ALL'AGENZIA DEL DEMANIO, CON SEDE IN MILANO C. SO MONTEFORT E 32 (C.F.06340981007) IN QUALITA' DI CURATORE DELL'EREDITA' VACANTE DELLA SUDETTA _____ .SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI DEVOLUZIONE ALLO STATO BENI VACANTI, stipulata il 08/06/2023 a firma di agenzia del Demanio ai nn. 1319/2023 di repertorio, trascritta il 22/06/2023 a Milano 2 ai nn. 60374/86167, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI DEVOLUZIONE ALLO STATO BENI VACANTI.

DECORSI OLTRE DIECI ANNI DALLA MORTE DELLA _____ SI E' ORMA I VERIFICATA, NEI CONFRONTI DI EVENTUALI CHIAMATI ALL'EREDITA', LA PRESCRIZIONE ESTINTIVA PREVISTA DALL'ART. 480 C.C. TENUTO CONTO CHE LA CI TATA EREDITA', IN MANCANZA DI ALTRI SUCCESSIBILI CHE L'ABBIANO ACCETTA TA, SI E' DEVOLUTA IPSO IURE ALLO STATO AI SENSI DELL'ART. 586 C.C., CON DECRETO DI DEVOLUZIONE PROT. 1250 DEL 31.05.2023, SE NE E' DISPOSTA LA TRASCRIZIONE E LA VOLTURA CATASTALE A FAVORE DEL DEMANIO DELLO STATO.

ATTO GIUDIZIARIO - DEVOLUZIONE ALLO STATO PER EREDITA' GIACENTE, stipulata il 25/06/2024 a firma di PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6271 di repertorio, trascritta il 10/10/2024 a MILANO 2 ai nn. 94081/133004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - DEVOLUZIONE ALLO STATO PER EREDITA' GIACENTE.

LA PRESENTE NOTA IN CONSEGUENZA DEL PROVVEDIMENTO EMESSE DAL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON IL QUALE E' STATA DICHIARATA LA CHIUSURA DELL'EREDITA' GIACENTE APERTA IN MORTE DI _____ ATO IL _____ 5 A _____ R(_____) DECEDUTO IL _____ A _____ , E PERTANTO SI CHIEDE LA DEVOLUZIONE DELL'EREDITA' GIACENTE DEL DE CUIUS A FAVORE DEL DEMANIO DELLO STATO EX ART. 586 C.C. AI SENSI DEL DPR 445/00 SI DICHIARA CHE I L CODICE FISCALE DEL SOGGETTO CONTRO E I DATI IMMOBILIARI SONO STATI D ESUNTI DA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO DEL RICHIEDENTE LA FORMALITA", I L QUALE SI ASSUME LA RESPONSABILITA" DI QUANTO DICHIARATO IN NOTA. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA QUALSIASI RESPONSABILITA'.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.449,61
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.000,00
Ulteriori avvertenze:	
Allego alla presente perizia nota dell'Amministratore del Condominio alla data del 23/06/2025	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/06/2023).

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/06/2023 Pubblico ufficiale AGENZIA DEL DEMANIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 1319 - DECRETO DI DEVOLUZIONE ALLO STATO BENI VACANTI Trascrizione n. 60374.1/2023 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 22/06/2023

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 comunione dei beni (fino al 08/06/2023), con atto stipulato il 16/02/2001 a firma di Notaio Teresa PALUMBO ai nn. 40968 di repertorio, registrato il 06/03/2001 a RHO ai nn. 258, trascritto il 20/02/2001 a Milano 2 ai nn. 15682/11126

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stata effettuata una approfondita ricerca presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Gallarate (VA) , ma agli atti non risultano disponibili documenti relativi ai titoli abilitativi riferiti all'immobile oggetto della presente perizia; tra i documenti in archivio è stata reperita una pratica edilizia riferita all'edificio confinante che presenta caratteristiche costruttive simili e che riporta in planimetria la sagoma dell'edificio oggetto di perizia (PE 34/1967 Condominio Vigorelli)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI SEMIESTENSIVI - RSE (Art. 30)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRUCIATA BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mappale 5342 sub. 7 unità immobiliare ad uso residenziale , le difformità rilevate rispetto alla scheda planimetrica attuale , riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni .

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento della scheda planimetrica esistente: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mappale 5342 sub. 7 unità immobiliare ad uso residenziale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA FRATELLI VIGORELLI 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Fratelli Vigorelli 43, della superficie commerciale di **112,27 mq** per la quota di 1/2 di proprietà (*** DATO OSCURATO ***) in comunione dei beni

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su quattro piani sovrapposti con locali destinati a negozio a piano terreno e un piano seminterrato ove sono posizionati un locale a uso cantina e un box .

L'immobile risale al 1967 circa ed è costituito da struttura portante in cemento armato (murature del piano interrato , pilastri , travi) , copertura a tetto , l'accesso pedonale è garantito da un cancello posto in fregio alla Via Vigorelli , l'accesso carraio è garantito da un cancello posto in fregio alla Via Olona che , attraverso la rampa consente alle auto il raggiungimento dei box posti a piano seminterrato .

L'accesso ai piani avviene attraverso un vano scala comune , l'immobile è sprovvisto di ascensore .

L'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno , soggiorno/pranzo , cucina ,disimpegno zona notte, bagno e due camere da letto . I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in ceramica , i serramenti esterni sono in legno verniciato con avvolgibili in pvc . , le porte interne in legno verniciato con inserti in vetro . L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta nel locale cucina .

L'altezza interna dei locali è di 2,86 mt.

La cantina posizionata nel piano seminterrato è dotata di porta di accesso in lamiera prestampata , pavimento in battuto di cemento ed impianto elettrico , altezza interna rilevata di 2,51 mt.

Il box , altezza interna 2,57 mt. è dotato di porta in ferro verniciato e pavimento in battuto di cemento .

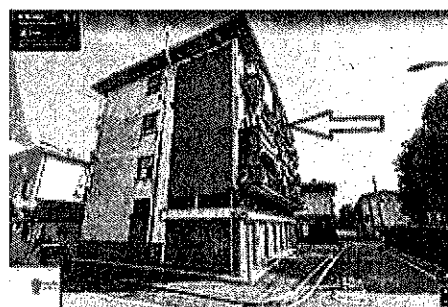
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,86 mt. appartamento e 2,51 mt. cantina. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5342 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: Via Fratelli Vigorelli n° 43, piano: secondo e seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'appartamento : cortile comune per tre lati , vano scala e appartamento di terzi della cantina : cantina di terzi , corridoio comune , cantina di terzi , terrapieno
- foglio 9 particella 5342 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Olona, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: del box : proprietà di terzi per tre lati , parte comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella strada	☆☆☆☆	>	☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella strada	☆☆☆☆	>	☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella strada	☆☆☆☆	>	☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	al di sotto della media	☆☆☆☆	>	☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆	>	☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	medio-buono	☆☆☆☆	>	☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	medio-buono	☆☆☆☆	>	☆☆☆☆☆☆

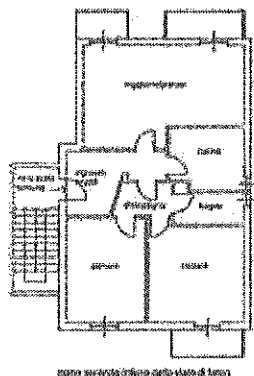
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	112,27	x	100 %	=	112,27
Totale:	112,27				112,27

**ACCESSORI:****box singolo.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	15,00	x	70 %	=	10,50
Totale:	15,00				10,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento mq 107,70 x 100% = mq 107,70

Balconi mq 10,25 x 30% = mq 3,07

Cantina mq 5,00 x 30% = mq 1,50

Box mq 15,00 x 70% = mq 10,50

Totale superficie commerciale mq 122,77

Valore immobile : €/mq 800 x mq 122,77 = € 98.216,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

98.216,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 98.216,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 98.216,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GALLARATE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: PREZZI IMMOBILI - CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,27	10,50	98.216,00	98.216,00
				98.216,00 €	98.216,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.716,00

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: €. 97.716,00

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: €. 97.716,00

data 16/07/2025

il tecnico incaricato
Adriano Mazzetti

