



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 11/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

EVOLVE SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.).

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giorgio Pramma**

CF:PRMGRG70P20B300M

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Pisacane 16

telefono: 0331625964

email: [giorgio.pramma@virgilio.it](mailto:giorgio.pramma@virgilio.it)

PEC: [giorgio.pramma@ingpec.eu](mailto:giorgio.pramma@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
11/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA DON ENRICO TAZZOLI 5, frazione Sacconago, della superficie commerciale di **55,84** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità immobiliare posta in una corte di 4/5 unità, posta al piano primo accessibile da una rampa di scale scoperta che si collega al ballatoio esterno privato.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 48 mq con altezza interna di 2,7 m oltre ad un locale ripostiglio (abusivamente trasformato in camera) da 15,8 mq e ballatoio da circa 15 mq con scala di accesso esterna (realizzata senza titolo)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 112 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Don Enrico Tazzoli 5, piano: 1- t , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

**B** **posto auto** a BUSTO ARSIZIO VIA DON ENRICO TAZZOLI 5, frazione Sacconago per la quota di:

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

Trattasi di posto auto scoperto interno alla corte

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

- foglio 3 particella 112 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: Via Don Enrico Tazzoli 5, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**55,84 m<sup>2</sup>**

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>€. 30.104,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.104,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.104,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2024</b>

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

Alla data di sopralluogo (4 Marzo 2024) l'immobile risultava occupato dai debitori e ingombro di mobilio.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Situazione come da relazione notarile (dot. Tiecco) del 08/02/2024

#### **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 18/03/2010 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 41552/20317 di repertorio, iscritta il 24/03/2010 a Milano 2 ai nn. 8010, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 135.922,98.

Importo capitale: 271.845,96.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, del 20/07/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1935/2012 di repertorio, trascritto il 05/09/2012 a Milano 2 ai nn. 61696, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, del 05/01/2024 a firma di Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7903 di repertorio, trascritto il 31/01/2024 a Milano 2 ai nn.11594/ 8176, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita (dal 18/03/2010), con atto stipulato il 18/03/2010 a firma di Notaio Dott. Brighina Adolfo ai nn. 41551/20316 di repertorio, trascritto il 24/03/2010 a Milano 2 ai nn. 22353

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di compravendita (dal 23/05/2003 fino al 17/01/2006), con atto stipulato il 23/05/2003 a firma di Notaio Novara ai nn. 42820 di repertorio, trascritto il 17/06/2003 a Milano 2 ai nn. 56129

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita (dal 17/01/2006 fino al 27/02/2006), con atto stipulato il 17/01/2006 a firma di Notaio Dott. Lainati Mario ai nn. 95179/35952 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Milano 2 ai nn. 106561.  
Presentato in rettifica al precedente trascritto il 29/12/2006 al n. 6562 per errata indicazione della quota compravenduta.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita (dal 27/02/2006 fino al 21/07/2007), con atto stipulato il 27/02/2006 a firma di Notaio Dott. Luoni Sergio ai nn. 466/642 di repertorio, trascritto il 03/03/2006 a Milano 2 ai nn. 15979

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita (dal 21/07/2007 fino al 18/03/2010), con atto stipulato il 21/07/2007 a firma di Notaio Dott. Brighina Adolfo ai nn. 34956 di repertorio, trascritto il 02/03/2007 a Milano 2 ai nn. 16945

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

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Busto Arsizio risultano intestate ai precedenti proprietari n. 2 pratiche edilizie, nello specifico una Denuncia di Inizio Attività n.563/03 e una Denuncia di Inizio Attività n.142/09 ma che risultano non approvate/diniegate da parte dell'ufficio tecnico.

Non avendo reperito alcuna pratica edilizia valida si fa riferimento alla planimetria catastale di primo impianto del 09/04/1940

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rende necessario discutere con i tecnici comunali per valutare l'effettiva fattibilità ed entità della sanatoria per la trasformazione del vano stalla/fienile in camera da letto e per la rampa di scale che di fatto ha occupato il relativo posto auto rendendolo inutilizzabile e per la chiusura di n. 2 finestre.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite n. 2 pratiche edilizie riferite al compendio immobiliare (intero cortile) tra cui l'unità oggetto di procedura, ma risultano non approvate/diniegate. Non essendoci pratiche edilizie specifiche relative all'unità in oggetto, la regolarità edilizia dei luoghi viene rapportata alla scheda catastale di primo impianto (del 09/04/1940) che riporta una situazione diversa rispetto allo stato dei luoghi. L'attuale camera di fatto non è rappresentata catastalmente ed è da considerarsi stalla/fienile (ovvero come il piano terra). Anche l'attuale scala di accesso al ballatoio esterno è stata realizzata a rampa rettilinea in posizione differente dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale di primo impianto e difforme anche dall'ultima planimetria catastale che la rappresenta a chiocciola. La scala è posizionata sopra il posto auto (mapp. 112 sub. 7). Nel locale soggiorno cucina e in camera risultano chiuse 2 finestre rappresentata nella planimetria di primo impianto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria e rifacimento delle schede catastali

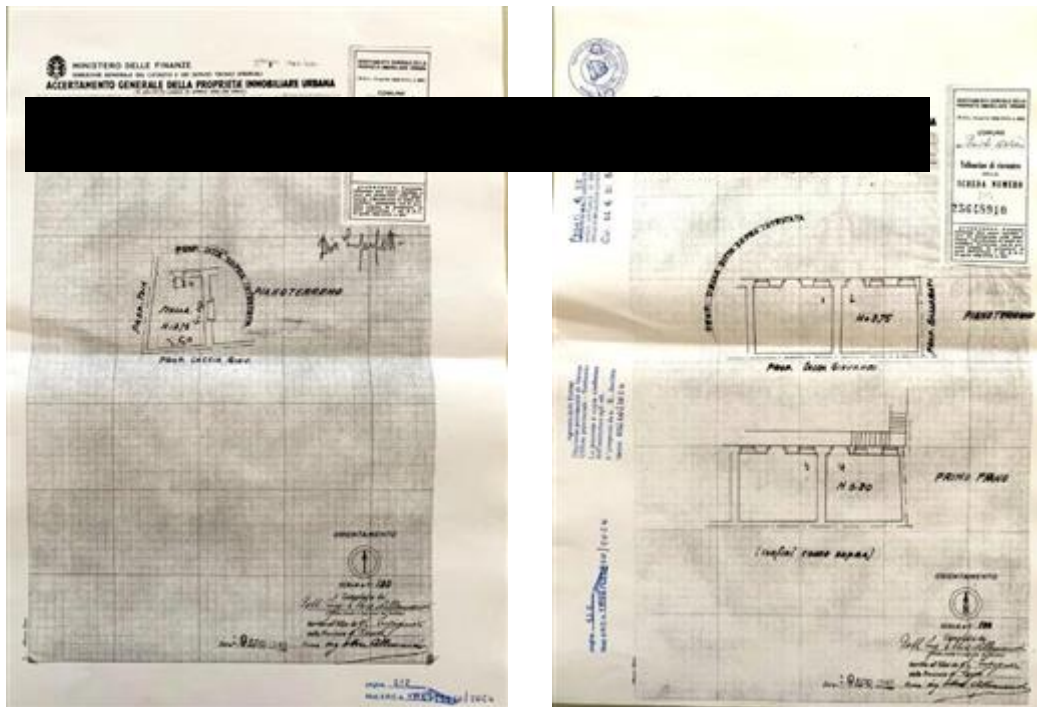
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per presentazione pratica in sanatoria: €2.000,00
- oneri e sanzione amministrativa per pratica in sanatoria: €1.500,00

Si





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella scheda catastale attuale (10/06/2009) risulta segnata una scala a chiocciola per l'accesso al ballatoio, nello stato di fatto è invece presente una rampa scale rettilinea che insiste sul posto auto (mapp. 112 sub. 7); risulta segnata la camera da letto che però non ha una autorizzazione edilizia (di fatto dovrebbe rimanere un deposito aperto tipo fienile), risultano n. 2 finestre che sono state chiuse

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e rifacimento delle schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per rifacimento delle due schede catastali: €.900,00

La regolarizzazione catastale deve seguire quella edilizio-urbanistica

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA DON ENRICO TAZZOLI 5, FRAZIONE SACCONAGO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA DON ENRICO TAZZOLI 5, frazione Sacconago, della superficie commerciale di **55,84** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità immobiliare posta in una corte di 4/5 unità, posta al piano primo accessibile da una rampa di scale scoperta che si collega al ballatoio esterno privato.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 48 mq con altezza interna di 2,7 m oltre ad un locale ripostiglio (abusivamente trasformato in camera) da 15,8 mq e ballatoio da circa 15 mq con scala di accesso esterna (realizzata senza titolo)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 112 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Don Enrico Tazzoli 5, piano: 1- t , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



*soggiorno/cucina*

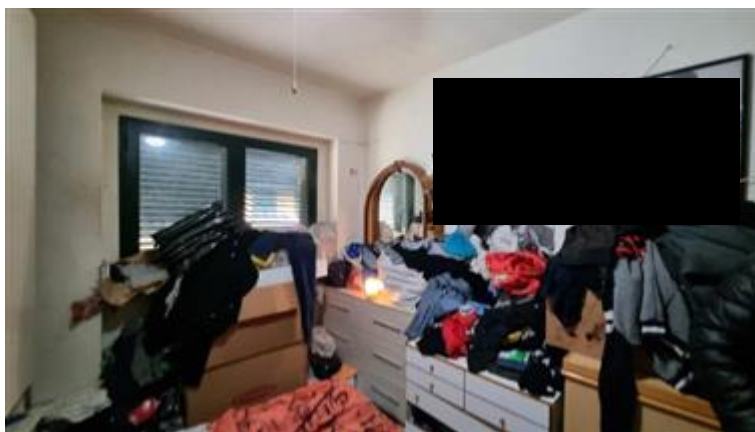


*disimpegno*





disimpegno



camera (stalla/fienile)



camera



bagno

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.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'unità immobiliare è così composto: soggiorno/cucina di 18,5 mq calpestabili, disimpegno di 6 mq, bagno di 5 mq, studio da 8,5 mq. E' inoltre presente una camera da 13 mq che però risulta essere stata trasformata da locale stalla/fienile senza titolo edilizio autorizzativo.

Anche la scala di accesso al ballatoio, realizzata in c.a., risulta priva di titolo autorizzativo ed è difforme sia dalla planimetria catastale di primo impianto che dall'ultima depositata (10/06/2009).

I serramenti sono in alluminio con doppio vetro con persiane esterne, i pavimenti sono in ceramica, il riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio e la caldaia a gas è posizionata in cucina.

Non è stata fornita nessuna certificazione impiantistica.

L'appartamento risulta ingombro di mobilio, sono presenti diffusi fenomeni di muffa distesi in tutto l'appartamento, le condizioni manutentive interne sono scarse.



scala di accesso al ballatoio



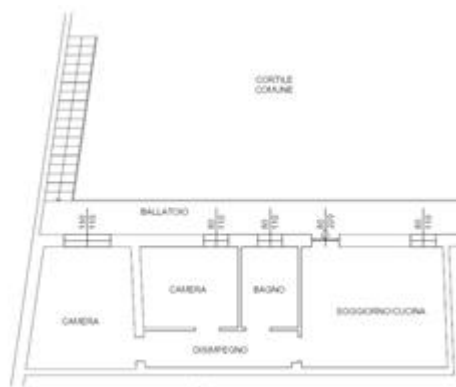
fenomeni infiltrativi

CONSISTENZA:

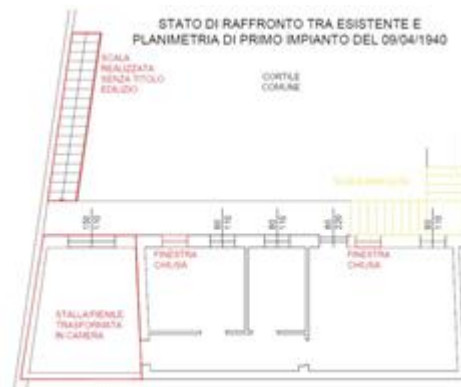
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	48,00	x	100 %	=	48,00
ballatoio	15,50	x	20 %	=	3,10
ripostiglio (trasformato in camera senza titolo)	15,80	x	30 %	=	4,74
<b>Totale:</b>	<b>79,30</b>				<b>55,84</b>



stato di fatto



stato di raffronto

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,84 x 600,00 = **33.504,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.504,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.504,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA DON ENRICO TAZZOLI 5, FRAZIONE SACCONAGO

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a BUSTO ARSIZIO VIA DON ENRICO TAZZOLI 5, frazione Sacconago per la quota di:

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

Trattasi di posto auto scoperto interno alla corte

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

- foglio 3 particella 112 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: Via Don Enrico Tazzoli 5, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 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.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Nella posizione ove è previsto il posto auto è stata edificata la rampa di scala di accesso all'appartamento al piano primo, quindi di fatto il posto auto non può essere utilizzato

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

la valutazione considera lo stato di fatto, ovvero la presenza della scala di accesso all'unità immobiliare edificata (senza autorizzazioni) sul sedime del posto auto.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **1.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima viene effettuata per comparazione dei prezzi medi di mercato di immobili simili per ubicazione, finitura, dimensioni, etc.

Le superfici commerciali sono calcolate con coefficienti di ragguaglio.

La camera (realizzata senza autorizzazione edilizia) viene stimata come ripostiglio, il posto auto (mapp. 112 sub 7) di fatto non è utilizzabile come tale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: di zona e online, 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	55,84	0,00	33.504,00	33.504,00
B	posto auto	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				<b>34.504,00 €</b>	<b>34.504,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.104,00**

### 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: **€. 30.104,00**

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: **€. 30.104,00**

data 10/10/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Giorgio Pramma