



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 295/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G S.r.l

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Beatrice BOVA**

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
295/2024

## LOTTO 1

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

**A** unità abitativa al p. 1° in corte, a BUSTO ARSIZIO Via Lepanto 4, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **48,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di bilocale ubicato al piano primo nel contesto cortilizio di via Lepanto, 4, raggiungibile attraverso scala e ballatoio comuni, composto da due vani (uno adibito a soggiorno/cucina e l'altro a camera) e da servizio igienico (privo di antibagno). All'unità si accede dopo aver percorso il cortile comune e, tramite vano scala, direttamente dal ballatoio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 6532 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA LEPANTO n. 4, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, e precedenti (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/11/2001; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/09/2000; Coerenze: da Nord, ballatoio comune, A.U.I. sub. 22, mapp. 5048, AU.U. sub. 502, vano scala. A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1995.

**B** box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Lepanto 4, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **13,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di autorimessa pertinenziale singola (posta in corpo staccato rispetto al corpo di fabbrica della corte, in adiacenza ad altro box), accessibile dal cortile comune. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura leggermente inclinata con lastre ondulate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40 (media). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 6532 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: VIA LEPANTO n. 4, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 02/07/1997; COSTITUZIONE del 03/11/1995) Coerenze: da Nord, A.U.I. sub. 28, mapp.3964, cortile su due lati. A miglior specifica, si prenda visione inoltre del titolo di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1995.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,30 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>€. 50.250,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.737,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.737,50</b>
Data della valutazione:	<b>03/12/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 01/11/2021, con scadenza il 31/10/2025, registrato il 30/11/2021 a Busto Arsizio ai nn. 3354 Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4.560,00 (Canone annuo).

I dati suddetti sono stati forniti dall'Ufficio del Registro Territoriale competente: l'Ente, a seguito di istanza per l'ottenimento di copia, ha però dichiarato che **"la richiesta di copia del contratto non può essere evasa in quanto l'atto è stato trasmesso telematicamente e il testo è conservato da parte del richiedente la registrazione, e dunque non è disponibile presso i nostri archivi"** (si veda ALL.13). Il conduttore presente in sede di sopralluogo non ne ha fornito peraltro copia. Non conoscendo eventuali altri termini contrattuali ivi contenuti (oltre ai dati forniti dall'Ufficio del Registro interpellato), si procede di seguito alla VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO DICHIARATO: considerati i valori correnti di locazione e valutate le consistenze commerciali dei beni locati (abitazione e box pertinenziale), si dimostra di seguito come il canone di locazione applicato sia più elevato rispetto alle quotazioni di mercato della zona e per tale tipologia di immobili.

Infatti i valori medi di locazione desumibili dalla *"Banca dati delle quotazioni immobiliari"* dell'Agenzia delle Entrate sono :

per le *"abitazioni civili"*: € 4,70/mq/mese (valore medio);

per le *"abitazioni di tipo economico"* € 3.85/mq/mese (valore medio);

per i *"box"* : € 6.25/mq/mese (valore medio).

I valori di locazione desumibili invece dalle quotazioni del *"Borsino immobiliare"* risultano i seguenti:

per le *"abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia, di qualità inferiori alla media di zona"* : € 3,71 mq/mese (valore medio);

per le *"abitazioni in stabili di fascia media, di qualità nella media di zona"* : € 5,45 mq/mese (valore medio);

per i *"box"* : € 5,39 /mq/mese (valore medio).

Poichè i beni contemplati dal contratto identificano una superficie commerciale totale di mq 48,60 per l'abitazione e di mq 13,70 per il box (come risultante da specifico calcolo delle consistenze riportato a pag. 28 della presente), considerando lo stato manutentivo rilevato, applicando un valore medio di mercato desunto dalle quotazioni sopra rilevate alle consistenze commerciali, si desume il



canone di locazione di seguito esplicitato:

- abitazione: 48,60 mq (superficie commerciale) x € 4,42/mq= € 214,81= € 215,00/mese

- box : 13,70 mq (superficie commerciale) x € 5,82= € 79,73 = € 80,00/mese

**Canone mensile totale risultante**, con arrotondamento= **€ 300,00/mese**

Ne deriva che **la rata mensile contrattuale di € 380,00/mese** (desunta dal canone annuo dichiarato di € 4.560,00), **risulta più alta rispetto ai valori di mercato applicabili**, considerati lo stato manutentivo e le condizioni dei beni (si rimanda alle specifiche sezioni descrittive). **Si evidenzia però che**, non essendo reperibile il contratto, e quindi non conoscendo eventuali termini ivi contenuti, **non è dato sapere se il canone pattuito possa includere anche costi relativi ad utenze e/o a spese comuni, o altro onere.**

Durante il sopralluogo, effettuato in data 21/10/2024, era presente solo uno dei due conduttori (come da verbale ALL. 2): lo stesso ne ha consentito l'accesso, assistendo alle operazioni peritali e di rilevamento della sottoscritta CTU, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile depositato agli atti della procedura e ivi riallegato (ALL.5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

##### 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 18/06/2009 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 237897/18573 di repertorio, iscritta il 22/06/2009 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 75399/15594, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, contro ██████████ derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 226.000,00.

Importo capitale: € 113.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura, identificati ai punti A) e B) della relazione peritale. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

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

pignoramento, stipulata il 28/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio



ai nn. 6073 di repertorio, trascritta il 11/09/2024 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 118384/84147, a favore di Amco-Asset Management Company Spa, contro ██████████ derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura, identificati ai punti A) e B) della relazione peritale. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

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>
Millesimi condominiali:	<b>non esiste</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>costituzione di</b>
Non è emersa l'esistenza di amministratore condominiale, stante la tipologia edilizia di contesto cortilizio costituito, allo stato attuale, da poche unità abitative.	<b>condominio</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titolo di provenienza), visure storiche catastali (ALL.7).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2009), con atto stipulato il 18/06/2009 a firma di Notaio Riccardo Ivaldi ai nn. 237896/18572 di repertorio, registrato il 19/06/2009 a Milano 1 ai nn. 12433 serie 1T, trascritto il 22/06/2009 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 75398/45214.

La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura . Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4) , certificato notarile (ALL. 5) , ispezione catastale (ALL. 7) e titolo di proprietà reperito (ALL. 6).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 ( fino al 06/03/2001).

Si veda ispezione catastale (ALL. 7) .

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2001 fino al 26/07/2004), con atto stipulato il 06/03/2001 a firma di Notaio Patrizia Carrara ai nn. 5956 di repertorio.

Si veda quanto riportato dal certificato notarile (ALL. 5) e ispezione catastale (ALL. 7) .

██████████ per la quota di 1/1 (dal 26/07/2004 fino al 18/06/2009), con atto stipulato il 26/07/2004 a firma di Notaio Michele Paolantonio ai nn. 141462/10157 di repertorio, registrato il



28/07/2004 a Busto Arsizio ai nn. 3347, trascritto il 29/07/2004 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 113936/58420.

La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura . Si veda quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL.6) , certificato notarile (ALL. 5) e ispezione catastale (ALL. 7).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel titolo di provenienza dei beni (ALL. 6) si dichiara: "*ai sensi della vigente normativa urbanistico edilizia, che i lavori di costruzione del fabbricato, di cui l'appartamento è parte, sono iniziati anteriormente al 1° Settembre 1967; per la formazione dei servizi igienici e per la costruzione del box è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria il 7.6.1997 n., 233/95 (licenza di abitabilità rilasciata il 26.6.1997)*". La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico comunale (ALL. 10), effettuata "incrociando" i nominativi delle proprietà succedute nel tempo, ha prodotto solo la pratica sopra richiamata, di seguito descritta e allegata alla presente relazione (ALL 11).

Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di seguito descritto e allegato (ALL. 12).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Condono edilizio) N. **233/95**, intestata a Gallazzi Ezio, per lavori di "formazione di servizi igienici delle unità immobiliari al piano terra e al piano primo, tavolati interni, 5 autorimesse e locale scoviglie", presentata il 27/02/1995 con il n. 8534 di protocollo, rilasciata il 07/06/1997 con il n. 233/95 di protocollo, agibilità del 26/06/1997.

Il titolo è riferito a varie unità immobiliari presenti all'interno della corte di Via Lepanto 4, tra cui anche i beni oggetto di procedura (si veda l'elaborato grafico e i documenti di cui ad ALL. 11).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 59 del 20.06.2013 e successiva variante parziale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019 , l'immobile ricade in zona C2 (aree produttive di matrice storica). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 e modalità d'intervento ("Ristrutturazione edilizia") riportate nell' Art. 20 delle NTA del PGT vigente. Il titolo è riferito solamente al l' azzonamento urbanistico vigente nell'ambito su cui insistono i beni oggetto di procedura. Si vedano gli estratti dell' azzonamento urbanistico (PGT) e delle N.T.A (ALL. 12).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (titolo edilizio) - ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (schede catastali) - ALL. 12 (estratti azzonamento urbanistico PGT e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

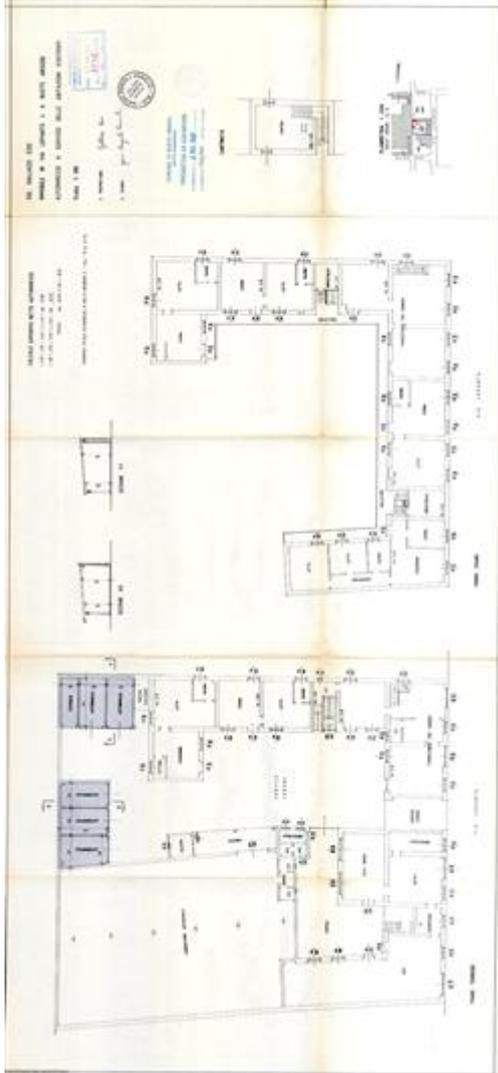
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

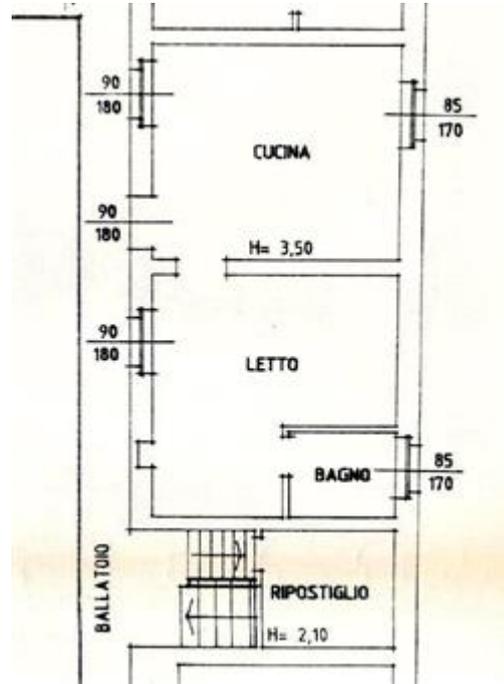
La distribuzione degli ambienti abitativi risulta conforme alla planimetria di progetto allegata



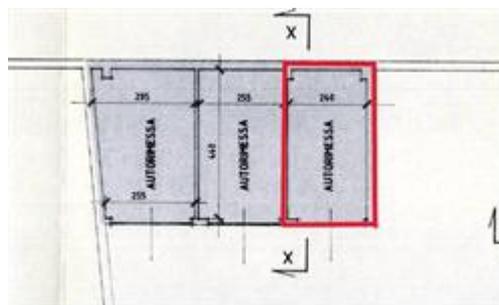
all'ultimo titolo edilizio depositato agli atti ( ALL. 11). Si evidenzia però che sull'elaborato grafico autorizzato con Condono n. 233/95 non è indicato l'antibagno (ambiente di fatto non presente allo stato attuale dei luoghi, ma previsto dal regolamento edilizio e dalle norme igienico- sanitarie vigenti). Di seguito si riportano l' elaborato grafico e le planimetrie estratte, allegati all'ultimo titolo edilizio autorizzato:



*tavola comunale allegata al titolo edilizio*



*particolare unità abitativa estratto dalla tavola comunale*



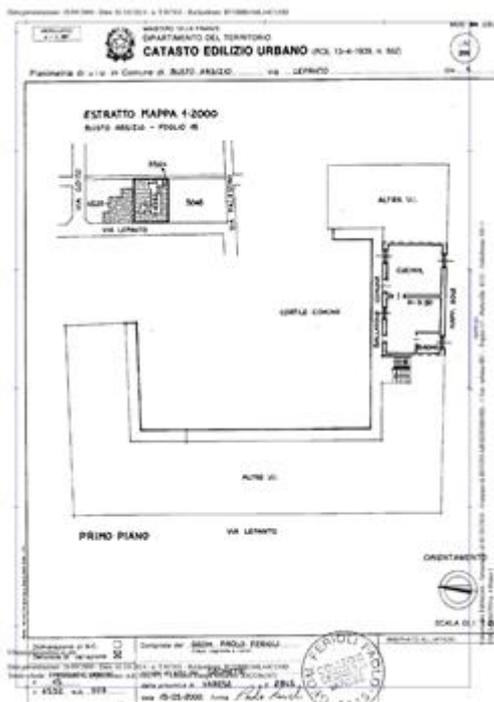
*particolare autorimesse estratto dalla tavola comunale*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

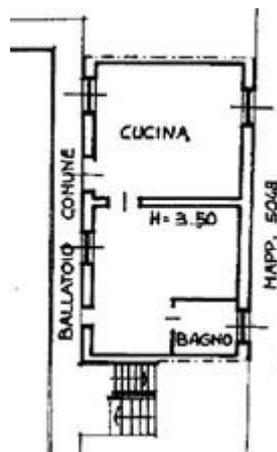
La scheda catastale dell'abitazione reperita agli atti (ALL. 9), risulta in generale conforme all'ultima pratica edilizia agli atti (ALL. 11) e allo stato dei luoghi rilevato. Si evidenzia solo sulla scheda la presenza di una linea grafica indicante un'apertura nella zona "camera", non presente né in sito né sulla planimetria comunale (si ritiene un errore grafico sulla scheda di lieve rilevanza). Di seguito si riportano le schede catastali e particolari delle singole planimetrie degli immobili oggetto di valutazione:



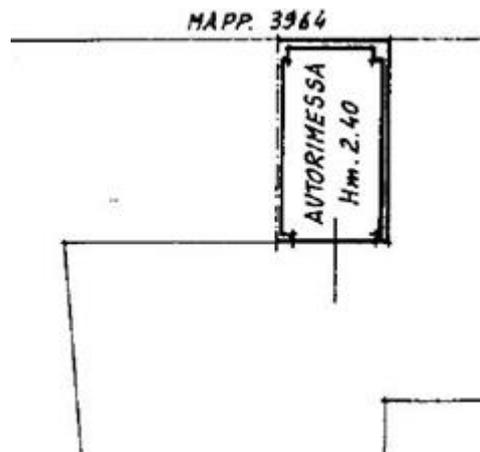
scheda catastale abitazione



scheda catastale box



particolare estratto dalla scheda catastale (abitazione)



particolare estratto dalla scheda catastale (box)

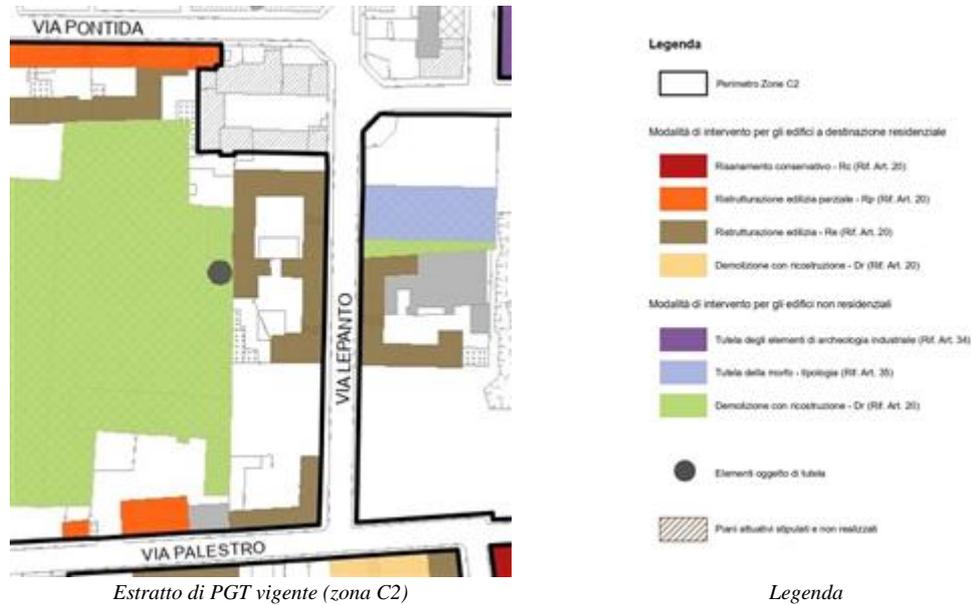
**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti di cui ad ALL. 12)

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso rilevata è conforme all'azzonamento urbanistico vigente (descritto al precedente paragrafo 7.2), e di cui si riporta di seguito l'estratto e relativa legenda:



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalle visure storiche catastali (ALL.7).

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono reperibili agli atti comunali i certificati di conformità degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico esistenti. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica tecnica degli impianti esistenti, adeguamento e rilascio delle relative certificazioni di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- incidenza ipotizzata per la verifica tecnica degli impianti esistenti, adeguamento e rilascio delle relative certificazioni di conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a gli impianti esistenti.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA LEPANTO 4, QUARTIERE SAN MICHELE

**UNITÀ ABITATIVA AL P. 1° IN CORTE,**  
DI CUI AL PUNTO A

**unità abitativa al p. 1° in corte**, a BUSTO ARSIZIO Via Lepanto 4, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **48,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di bilocale ubicato al piano primo nel contesto cortilizio di via Lepanto, 4, raggiungibile attraverso scala e ballatoio comuni, composto da due vani (uno adibito a soggiorno/cucina e l'altro a camera) e da servizio igienico (privo di antibagno). All'unità si accede dopo aver percorso il cortile comune e, tramite vano scala, direttamente dal ballatoio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 6532 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA LEPANTO n. 4, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, e precedenti (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/11/2001; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/09/2000;

Coerenze: da Nord, ballatoio comune, A.U.I sub. 22, mapp. 5048, AU.U. sub. 502, vano scala.

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1995.



*androne d'ingresso*



*vista corte interna*





*vista corte interna e box*



*accesso al vano scala*



*particolare vano scala*



*particolare facciata esterna abitazione*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate-Legnano-Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





*Orto-foto*



*Vista androne d'ingresso da via Lepanto*



*Ingresso vano scala*



*Ballatoio comune*





Prospetto abitazione su corte interna



Prospetto autorimessa

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore
- scuola media inferiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- teatro
- università
- verde attrezzato
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km (Mpx)-60 Km ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



(Linate)-82 Km (Orio al Serio)

autobus distante 1Km

autostrada distante 5 km (A8 MI-VA)

ferrovia distante 2 km

superstrada distante 5 Km (Superstrada per Mpx)

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di bilocale oltre a servizio igienico, posto al piano primo del complesso cortilizio di Via Lepanto 4. All'unità abitativa si accede percorrendo il cortile, il vano scala e ballatoio comuni. Dal ballatoio si accede direttamente ai due ambienti principali (uno dei quali è direttamente collegato, senza antibagno, al servizio igienico) Gli ambienti interni, compreso il bagno, presentano medesimo pavimento in ceramica color nocciola. Il servizio igienico e la zona cottura hanno rivestimento in piastrelle sulle pareti. Le finiture interne dell'unità abitativa denotano un mediocre stato manutentivo, seppur abitata dai conduttori. Il riscaldamento è autonomo (caldaietta murale posta nella zona cottura), con radiatori in ghisa. Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate dal rilievo fotografico, ALL.3, e a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta battente, realizzati in alluminio.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* porte ad anta battente; realizzati in legno.

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti. Tale finitura è riferita al cortile comune esterno. Il ballatoio non ha pavimentazione, ma è realizzato con soletta portante in pietra, con mensole sottostanti.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica color nocciola.

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*plafoni:* realizzati in solette in laterocemento. Il vano soggiorno/cottura presenta controsoffitto modulare a quadrotti.

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* porta a battente realizzato in alluminio e vetro.

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco civile tinteggiato.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* posto in pareti e plafoni, realizzato in intonaco civile fine tinteggiato.

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale:* vano scala comune con rivestimento in

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



pietra e parapetto in ferro.

Degli Impianti:

*elettrico*: cavi sottotraccia, con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

*idrico*: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto fino all' acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

*gas*: tubazioni in rame con alimentazione fino a rete di distribuzione esterna; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

*termico*: autonomo con alimentazione in caldaia murale interna, posta nella zona cottura; i diffusori sono in radiatori in ghisa; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in solaio di pietra con parapetto in ferro. L'unità non ha balcone pertinenziale: tale finitura è riferita al ballatoio comune.

nella media 

*scale esterne*: a due rampe, costruite in pietra con inferriata. Tale finitura è riferita alla scala comune che conduce all'unità abitativa posta al piano primo, accessibile direttamente dal ballatoio.

nella media 





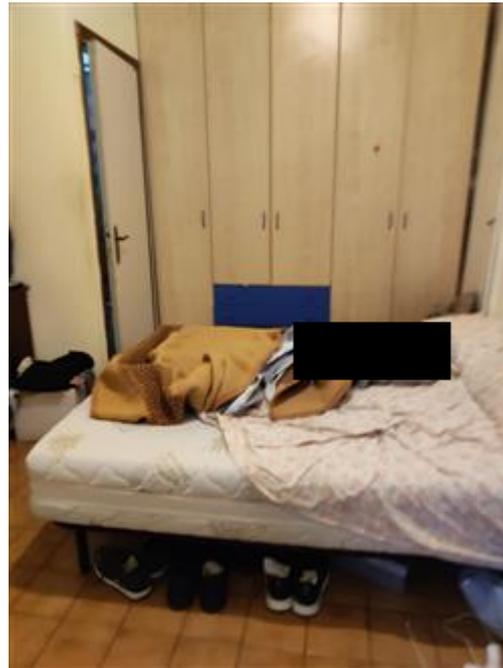
*Soggiorno/cottura*



*Particolare angolo cottura*



*Camera*



*Camera con particolare porta d'accesso al servizio igienico*





Servizio igienico



Particolare caldaia murale

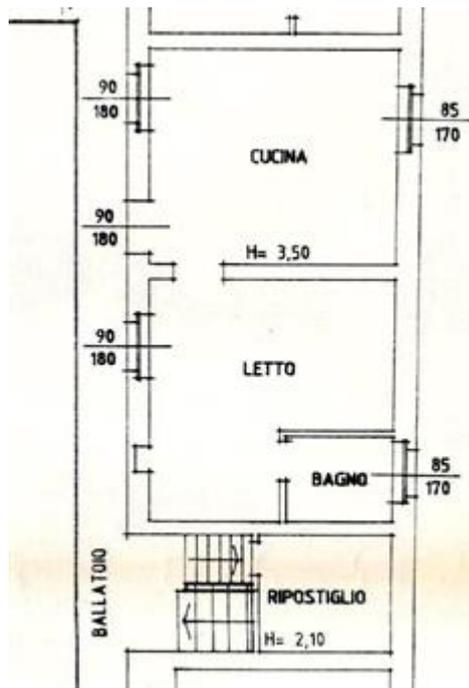
## CONSISTENZA:

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

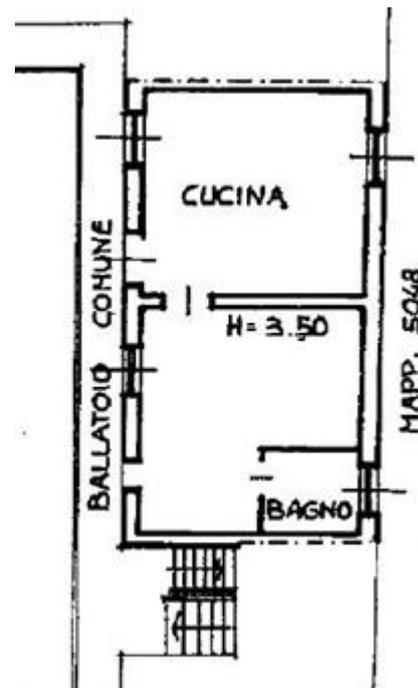
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE LORDA ABITABILE (piano primo)	48,60	x	100 %	=	48,60
<b>Totale:</b>	<b>48,60</b>				<b>48,60</b>





Planimetria da pratica comunale



Planimetria catastale

**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: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo economico- valore medio

Indirizzo: Busto Arsizio- zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/07/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 385/2022

Descrizione: Appartamento su tre livelli facente parte di una corte

Indirizzo: Via Lepanto, 9 Busto Arsizio, VA

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:



Prezzo: 76.000,00 pari a 716,98 Euro/mq  
Valore Ctu: 132.000,00 pari a: 1.245,28 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 67.584,00 pari a: 637,58 Euro/mq  
Distanza: 74.00 m  
Numero Tentativi: 4

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/11/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale in contesto di corte, parzialmente ristrutturato  
Indirizzo: Via Palestro 3, San Michele, Busto Arsizio  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/11/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Monolocale al piano 1° in contesto di corte, parzialmente ristrutturato  
Indirizzo: Via Palestro 10 Busto Arsizio  
Superfici principali e secondarie: 30  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 35.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 22/11/2024  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia di qualità inferiore alla media di zona - valore medio  
Indirizzo: Busto Arsizio-zona semicentrale  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 54.540,00 pari a 909,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE (PIANO PRIMO) = mq 48,60

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,60 x 960,00 = **46.656,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-656,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA LEPANTO 4, QUARTIERE SAN MICHELE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via Lepanto 4, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **13,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di autorimessa pertinenziale singola (posta in corpo staccato rispetto al corpo di fabbrica della corte, in adiacenza ad altro box), accessibile dal cortile comune. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura leggermente inclinata con lastre ondulate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40 (media). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 6532 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: VIA LEPANTO n. 4, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 02/07/1997; COSTITUZIONE del 03/11/1995)

Coerenze: da Nord, A.U.I. sub. 28, mapp.3964, cortile su due lati.

A miglior specifica, si prenda visione inoltre del titolo di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1995.





*prospetto autorimesse*



*particolare box*



*vista prospettica box*



*vista interna box*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate-Legnano-Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





*Orto-foto*



*Vista androne d'ingresso da via Lepanto*



*Ingresso vano scala*



*Ballatoio comune*





Prospetto abitazione su corte interna



Prospetto autorimessa

## SERVIZI

asilo nido  
 biblioteca  
 campo da tennis  
 campo da calcio  
 centro commerciale  
 centro sportivo  
 cinema  
 farmacie  
 municipio  
 musei  
 negozi al dettaglio  
 ospedale  
 palestra  
 parco giochi  
 palazzetto dello sport  
 piscina  
 polizia  
 scuola elementare  
 scuola per l'infanzia  
 scuola media superiore  
 scuola media inferiore  
 spazi verde  
 stadio  
 supermercato  
 teatro  
 università  
 verde attrezzato  
 vigili del fuoco

nella media	☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆
mediocre	☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km (Mpx)-60 Km ottimo ☆☆☆☆☆



(Linate)-82 Km (Orio al Serio)

autobus distante 1Km

autostrada distante 5 km (A8 MI-VA)

ferrovia distante 2 km

superstrada distante 5 Km (Superstrada per Mpx)

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box auto singolo ubicato al piano terra, nel cortile comune, in corpo staccato rispetto al fabbricato residenziale, e posto in adiacenza ad altro box. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura leggermente inclinata in lastre ondulate. Le finiture interne ed esterne presentano uno stato manutentivo mediocre. Le stesse sono meglio di seguito descritte e rappresentate dal rilievo fotografico (ALL. 3), a cui si rimanda.

## Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante in lamiera stampata.

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in lastre ondulate

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in laterocemento

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Strutture:

*copertura:* struttura con travi in legno

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





vista prospettica



vista interna



vista frontale



vista d'insieme

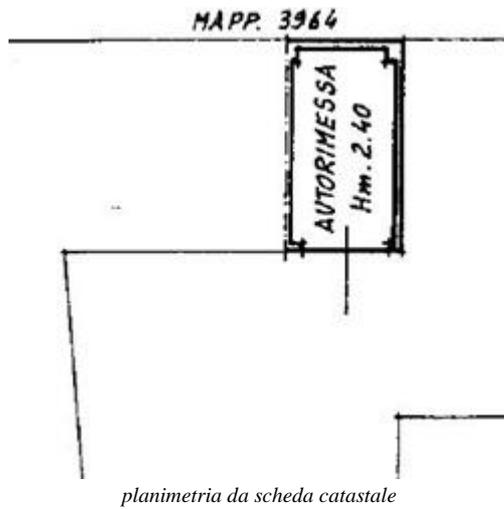
CONSISTENZA:

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
SUPERFICIE COMMERCIALE	LORDA	13,70	x	100 %	=	13,70
<b>Totale:</b>		<b>13,70</b>				<b>13,70</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 22/11/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box- valore medio

Indirizzo: Busto Arsizio- zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.750,00 pari a 650,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via Varese 28, San Michele - Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari



Data contratto/rilevazione: 22/11/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia di qualità inferiore alla media di zona - valore medio

Indirizzo: Busto Arsizio-zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.765,00 pari a 1.051,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**SUPERFICIE LORDA ABITABILE BOX = mq 13,70**

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell' immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,70 x 650,00 = **8.905,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	95,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Bollettino della Camera di Commercio di Varese, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, etc); 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari, rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

#### 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	unità abitativa al p. 1° in corte,	48,60	0,00	46.000,00	46.000,00
B	box singolo	13,70	0,00	9.000,00	9.000,00
				<b>55.000,00 €</b>	<b>55.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota intera di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (unità abitativa + box pertinenziale) è intestata all'esecutato. Si ritiene che, con particolare riferimento al bene principale (abitazione), considerate le sue caratteristiche distributive, le superfici interne e le destinazioni d'uso dei locali, non possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dello stesso.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 2.750,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.250,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 2.512,50</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.737,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.737,50**

data 03/12/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Beatrice BOVA

