



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

369/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Giudiziario di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Moretti

CF: MRTMRC63D04C004N

con studio in GALLARATE (VA) VIA PARINI 8/B

telefono: 00390331784329

email: marcomorettiarchitetto@gmail.com

PEC: marco.moretti3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
369/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA BONACALZA 48/A, della superficie commerciale di **51,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato residenziale in corte a due piani fuori terra.

La struttura risulta essere in muratura portante con facciate intonacate e tinteggiate. La copertura è di tipo a falde con manto in tegole di laterizio e struttura in legno..

Il cortile esterno è parte sterrato e parte pavimentato.

L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Bonacalza.

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta essere mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di m 2,85 - m 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 529 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA BONACALZA N. 48, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ampliamento del 03/06/2025 Pratica n. VA0105584 in atti dal 04/06/2025 Ampliamento (n. 105584.1/2025)
Coerenze: a nord: altra proprietà; a est: a.u.i. e mapp. 280; a sud: mapp. 280;; a ovest: a.u.i. e cortile comune

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'Esecutato per quanto riguarda la porzione al piano terra mentre la porzione al piano primo dal Sig. ██████████ senza alcun contratto.

Al sopralluogo l'esecutato ha dato piena disponibilità all'accesso e riguardo domande poste.

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 13/03/2008 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 3257/2307 di repertorio, iscritta il 14/03/2008 a Milano 2 ai nn. 34682/8223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 78.000,00.

Importo capitale: € 39.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/10/2000 a firma di Notaio Leo Barbara ai nn. 75670 di repertorio, iscritta il 17/11/2000 a Milano 2 ai nn. 107828/30712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

L'ipoteca grava oltre al bene oggetto di procedura anche su altri beni estranei al procedimento

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non risulta gestione da parte di Amministratore	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/03/2008), con atto stipulato il 14/03/2008 a firma di NOTAIO SIRONI ENRICO MARIA ai nn. 3256/2306 di repertorio, trascritto il 14/03/2008 a MILANO 2 ai nn. 34681/18761

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 25/07/1972 fino al 13/03/2008), con atto stipulato il 25/07/1972 a firma di NOTAIO ANNONI CLEMENTE ai nn. 6927 di repertorio, trascritto il 08/07/1972 a MILANO 2 ai nn. 51930/3986

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dopo richiesta di accesso agli atti e colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, non risultano pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di stima.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 51 del 23/03/2010, l'immobile ricade in zona Edifici di meritevole conservazione all'esterno del N.A.F. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 41 della N.T.A. - Indici: quelli esistenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale risulta variata in quanto l'area esterna di pertinenza non era identificata. I nuovi dati catastali risultano da variazione effettuata in data 03/06/2025 e di conseguenza non corrispondenti a quanto citato nell'Atto di Pignoramento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La superficie del w.c. non risulta di mq 4.00 e non è presente il locale antibagno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Formazione di locale antibagno e rifacimento attuale bagno con accesso differente ai fini del raggiungimento della superficie minima di mq 4.00 (vedi

bozza progettuale allegata)

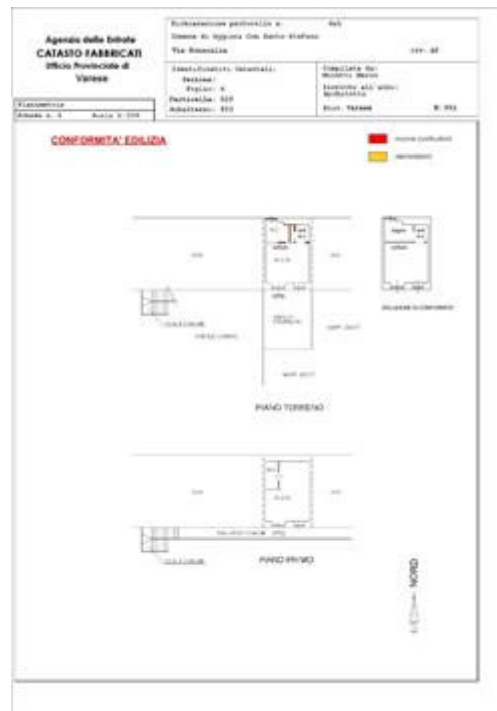
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi edili di modifica per la regolarizzazione del bagno e formazione antibagno: €5.000,00
- Redazione pratica edilizia e D.L.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Non risultano pratiche edilizie autorizzative.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

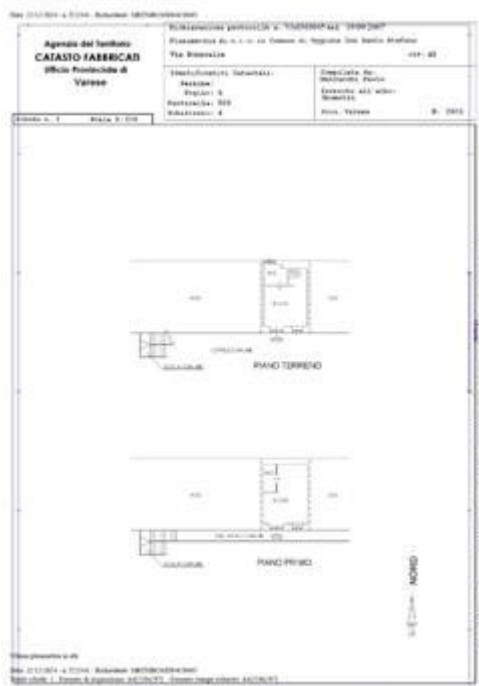
Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale allo stato attuale risulta conforme allo stato dei luoghi ma andrà rifatta in base alla nuova distribuzione dettata dalla non conformità edilizia come già descritto (normativa di riferimento: Legge 122 del 2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Dcfa per variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica Docfa e spese vive di catasto per variazione scheda catastale: €500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA BONACALZA 48/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA BONACALZA 48/A, della superficie commerciale di **51,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Fabbricato residenziale in corte a due piani fuori terra.

La struttura risulta essere in muratura portante con facciate intonacate e tinteggiate. La copertura è di tipo a falde con manto in tegole di laterizio e struttura in legno..

Il cortile esterno è parte sterrato e parte pavimentato.

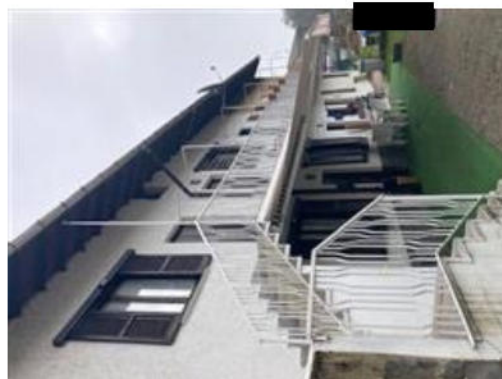
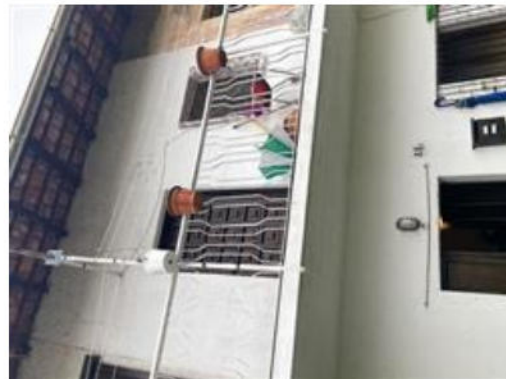
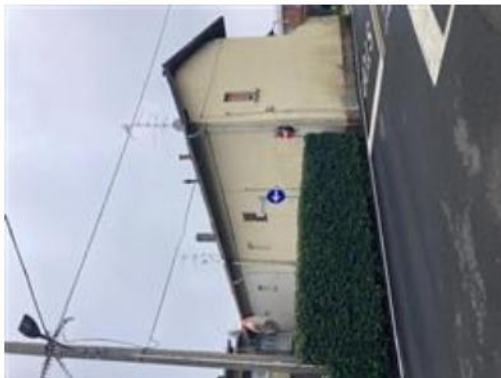
L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Bonacalza.

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta essere mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di m 2,85 - m 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 529 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA BONACALZA N. 48, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ampliamento del 03/06/2025 Pratica n. VA0105584 in atti dal 04/06/2025 Ampliamento (n. 105584.1/2025)
Coerenze: a nord: altra proprietà; a est: a.u.i. e mapp. 280; a sud: mapp. 280;; a ovest: a.u.i. e cortile comune

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE). Il traffico nella

zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Edifici religiosi, Edifici storici.

SERVIZI

centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
spazi verde
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 KM
autostrada distante 2 KM
ferrovia distante 2,5 KM
autobus distante 0,5KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano terra e al piano primo, oltre piccola area esterna di proprietà, così composto: al PT soggiorno/cottura e bagno; al piano primo con accesso mediante scala comune esterna e ballatoio comune: camera e bagno.

Le pavimentazioni sono in marmette al piano terra e ceramica al piano prijo. I bagni sono pavimentati in ceramica con rivestimenti in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice con grate esetrne in ferro. Le porte interne in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è in legno.

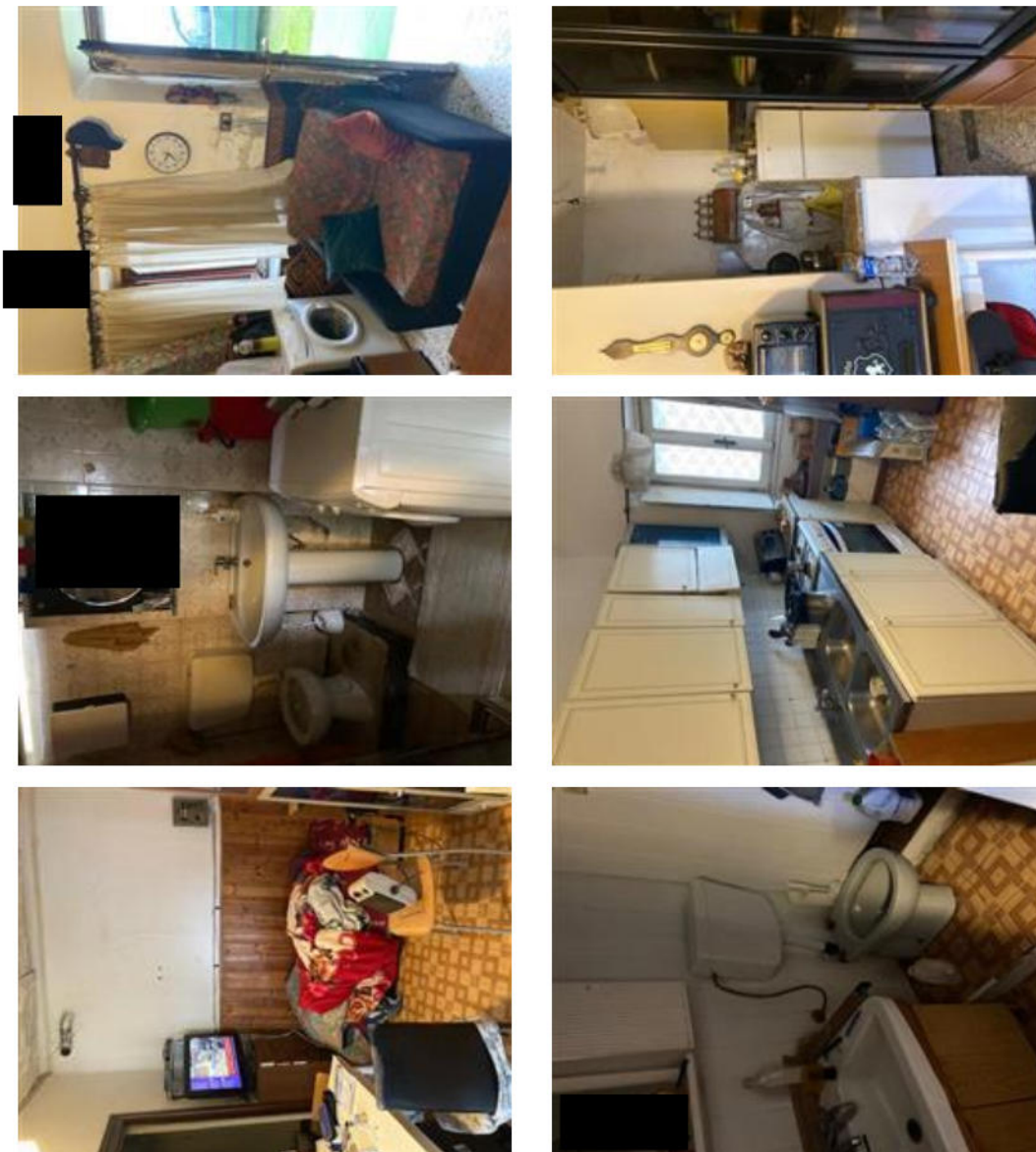
Non risulta impianto di riscaldamento. Risultano solo due stufette elettriche.

L'impianto elettrico risulta essere non a norma.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno risulta mediocre con necessità di lavori di risistemazione.

Si segnala che al piano primo risulta ulteriore angolo cottura non regolare.

Al piano terra il bagno non presenta antibagno e di conseguenza non a norma.

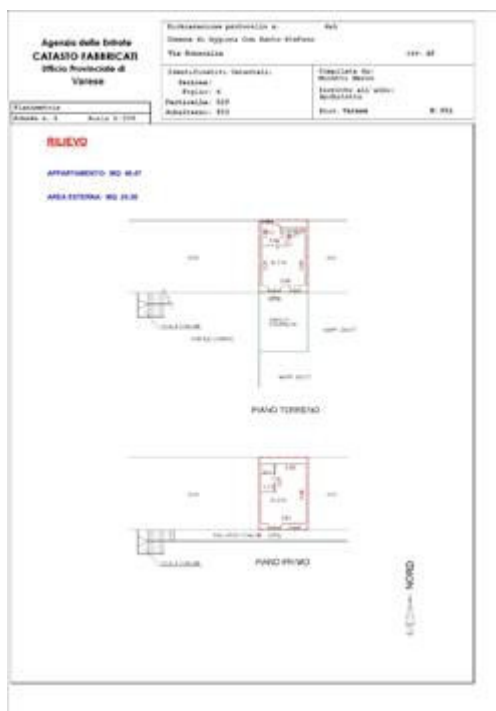


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	49,47	x	100 %	=	49,47
Area esterna	20,50	x	10 %	=	2,05
Totale:	69,97				51,52



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (30/06/2024)

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Zona B1 - Centrale/CENTRALE UNICA - Abitazioni civili - stato conservativo normale

Listino Immobiliare Camera di Commercio di Varese (31/12/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Abitazioni - Stato conservativo: abitabili in buono stato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto al rilievo dell'immobile mediante misurazione dei locali con successivo sviluppo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne, calcolando al 50% le murature a confine con altre unità immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,52 x 780,00 = **40.185,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

ARROTONDAMENTO	-185,60
----------------	---------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di attribuire un valore certo ai beni oggetto di stima, il Tecnico ritiene di aver individuato nei seguenti procedimenti di stima i metodi più adatti alla collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare:

- metodo comparativo e indagini di mercato presso accreditate agenzie immobiliari per definire il parametro di incontro della domanda e offerta;
- definizione dei valori potenziali legati alla rivalutazione della rendita catastale;

L'immobile è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto all situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Oggiona con Santo Stefano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili Listino immobiliare Camera di Commercio di Varese - Borsino Immobiliare provincia di Varese

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	51,52	0,00	40.000,00	40.000,00

	40.000,00 €	40.000,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.000,00

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: €. 33.000,00

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: €. 33.000,00

data 04/07/2025

il tecnico incaricato
Marco Moretti