



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 388/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Nicolò GRIMAUDDO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Alberto Colombo**

CF: CLMLRT63L16F205D  
con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265  
telefono: 0331576557  
fax: 03311706731  
email: studioalbertocolombo@gmail.com  
PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 388/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO Largo Gaetano Giardino 1, della superficie commerciale di **85,43** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Porzione immobiliare di fabbricato condominiale, nello specifico: appartamento posto al piano primo composto da soggiorno, camera, cucina e servizi con annessi vano cantina e box ad uso autorimessa entrambi posti al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4926 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 03, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIALE DUCA D`AOSTA N. 1 BUSTO ARSIZIO, piano: S1 - 1  
Coerenze: Dell'appartamento: altra unità immobiliare, altra proprietà, altra unità immobiliare, enti comuni. Del vano cantina: corridoio comune per due lati, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

**B** box singolo a BUSTO ARSIZIO Largo Gaetano Giardino 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Porzione immobiliare a parte del fabbricato sito in comune di Busto Arsizio (VA) Viale Duca d'Aosta n. 1 e precisamente: box ad uso autorimessa ubicato al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di m 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 21292 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, superficie 13, classe 07, consistenza 13 mq, rendita 69,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE DUCA D`AOSTA N. 1 BUSTO ARSIZIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare.

Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,43 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>€ 170.497,25</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 170.497,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 170.497,25</b>
Data della valutazione:	<b>22/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 08/07/2022, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 08/07/2022 a Busto Arsizio ai nn. 001875/TML22T001875000LC ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5400/anno

### 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:

fondo patrimoniale, trascritta il 13/04/2010 a Milano 2 ai nn. 45027/27243, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### 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 **giudiziale**, iscritta il 29/04/2016 a Milano 2 ai nn. 46074/8167, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 317365,59.

Importo capitale: 306326,07

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

pignoramento, trascritta il 17/01/2023 a Milano 2 ai nn. 5677/3546, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Davide De Francesco: nuda proprietà; Barbara Ferraro: usufrutto

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 31/07/2020 a Milano 2 ai nn. 85191/53618, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 4.409,37</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>€ 592,66</b>
Millesimi condominiali:	<b>7,43</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze:	
Le spese arretrate degli esercizi chiusi, vengono portate a conguaglio nell'esercizio in corso	

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 22/07/2015), con atto stipulato il 22/07/2015 a firma di Notaio Cantiello in Garbagnate Milanese ai nn. 26390/18949 di repertorio, trascritto il 27/07/2015 a Milano 2 ai nn. 75285/49685.

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà.

Rif. catastale: Foglio 10, mappale 4926, sub. 14. Si rilevano i seguenti annotamenti: - avvenuta trascrizione di domanda giudiziale annotata a Milano 2 l'11/09/2020 ai numeri 97209/18067 a favore di Davide De Francesco nato a Busto Arsizio (VA) il 11/11/1983, codice fiscale: DFRDVD83S11B300C e contro Barbara Ferraro nata a Milano (MI) il 21/01/1958, codice fiscale: FRRBBR58A61F205D; - annotazione di revoca annotata a Milano 2 il 10/06/2021 ai numeri 83351/12013 a favore di Davide De Francesco nato a Busto Arsizio (VA) il 11/11/1983, codice fiscale: DFRDVD83S11B300C e contro Barbara Ferraro nata a Milano (MI) il 21/01/1958, codice fiscale: FRRBBR58A61F205D.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Diritto di usufrutto da atto di donazione (dal 22/07/2015), con atto stipulato il 22/07/2015 a firma di Notaio Cantiello in Garbagnate Milanese ai nn. 26390/18949 di repertorio, trascritto il 27/07/2015 a Milano 2 ai nn. 75285/49685.

Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto.

Rif. catastale: Foglio 10, mappale 4926, sub. 14. Si rilevano i seguenti annotamenti: - avvenuta trascrizione di domanda giudiziale annotata a Milano 2 l'11/09/2020 ai numeri 97209/18067 a favore di Davide De Francesco nato a Busto Arsizio (VA) il 11/11/1983, codice fiscale: DFRDVD83S11B300C e contro Barbara Ferraro nata a Milano (MI) il 21/01/1958, codice fiscale: FRRBBR58A61F205D; - annotazione di revoca annotata a Milano 2 il 10/06/2021 ai numeri 83351/12013 a favore di Davide De Francesco nato a Busto Arsizio (VA) il 11/11/1983, codice fiscale: DFRDVD83S11B300C e contro Barbara Ferraro nata a Milano (MI) il 21/01/1958, codice fiscale: FRRBBR58A61F205D.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 22/07/2015), con atto stipulato il 22/07/2015 a firma di Notaio Cantiello in Garbagnate Milanese ai nn. 26390/18949 di repertorio, trascritto il 27/07/2015 a Milano 2 ai nn. 75285/49685.

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà.

Rif. catastale: Foglio 10, mappale 21292, sub. 4. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale annotata a Milano 2 l'11/09/2020 ai numeri 97209/18067 a favore di Davide De Francesco nato a Busto Arsizio (VA) il 11/11/1983, codice fiscale: DFRDVD83S11B300C e contro Barbara Ferraro nata a Milano (MI) il 21/01/1958, codice fiscale: FRRBBR58A61F205D; - annotazione di revoca annotata a Milano 2 il 10/06/2021 ai numeri 83351/12013 a favore di Davide De Francesco nato a Busto Arsizio (VA) il 11/11/1983, codice fiscale: DFRDVD83S11B300C e contro Barbara Ferraro nata a Milano (MI) il 21/01/1958, codice fiscale: FRRBBR58A61F205D.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 22/07/2015), con atto stipulato il 22/07/2015 a firma di Notaio Cantiello in Garbagnate Milanese ai nn. 26390/18949 di repertorio, trascritto il 27/07/2015 a Milano 2 ai nn. 75285/49685.

Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto vitalizio.

Rif. catastale: Foglio 10, mappale 21292, sub. 4. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale annotata a Milano 2 l'11/09/2020 ai numeri 97209/18067 a favore di Davide De Francesco nato a Busto Arsizio (VA) il 11/11/1983, codice fiscale: DFRDVD83S11B300C e contro Barbara Ferraro nata a Milano (MI) il 21/01/1958, codice fiscale: FRRBBR58A61F205D; - annotazione di revoca annotata a Milano 2 il 10/06/2021 ai numeri 83351/12013 a favore di Davide De Francesco nato a Busto Arsizio (VA) il 11/11/1983, codice fiscale: DFRDVD83S11B300C e contro Barbara Ferraro nata a Milano (MI) il 21/01/1958, codice fiscale: FRRBBR58A61F205D.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 18/12/1997 fino al 22/10/2004), con atto stipulato il 18/12/1997 a firma di Notaio Pinto in Busto Arsizio ai nn. 71528/3466 di repertorio, trascritto il 24/12/1997 a Milano 2 ai nn. 98118/71600.

Rif. catastale: Foglio 10, mappale 21292, sub. 4.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/05/1998 fino al 22/10/2004), con atto stipulato il 20/05/1998 a firma di Notaio Pinto in Busto Arsizio ai nn. 80175/3831 di repertorio, trascritto il 01/06/1998 a Milano 2 ai nn. 42560/31039.

Rif. catastale: Foglio 10, mappale 4926, sub. 14.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/10/2004 fino al 22/07/2015), con atto stipulato il 22/10/2004 a firma di Notaio Barbagallo in Busto Arsizio ai nn. 129170/11424 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a Milano 2 ai nn. 161579/85035.

Rif. catastale: Foglio 10, mappale 4926, sub. 14.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/10/2004 fino al 22/07/2015), con atto stipulato il 22/10/2004 a firma di Notaio Barbagallo in Busto Arsizio ai nn. 129170/11424 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a Milano 2 ai nn. 161580/85036.

Rif. catastale: Foglio 10, mappale 21292, sub. 4.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia **N. 344/1968** e successive varianti, per lavori di Costruzione di fabbricato, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 344/1968 di protocollo, agibilità del 28/04/1971

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Dicembre 2018, l'immobile ricade in zona Sottozone B3/c - ambiti residenziali complessi a densità alta (1,2 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Per il sub ambito B3c: a. It = 0,55 mq/mq b. If = 1,2 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf L'indice territoriale (It) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che: - il mappale 4926 sub 14 foglio 10 Sez. BU deriva da variazione per bonifica catastale del 23/11/2009 pratica VA0334372 del mappale 4926 sub 14 foglio 10 Sez. BA; - il mappale 21292 sub 4 foglio 10 Sez. BU deriva da variazione per bonifica catastale del 23/11/2009 pratica VA0372509 del mappale 21292 sub 4 foglio 10 Sez. BA.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO LARGO GAETANO GIARDINO 1

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Largo Gaetano Giardino 1, della superficie commerciale di **85,43** mq per la quota di:

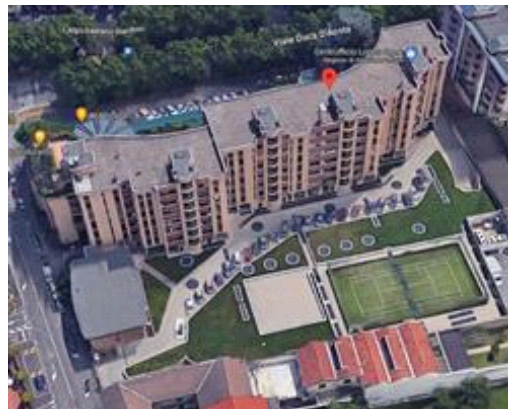
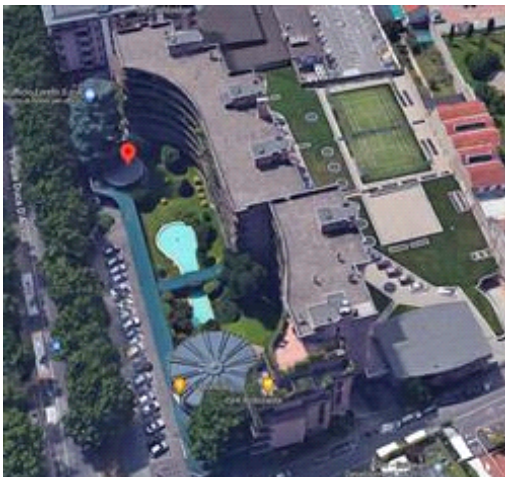
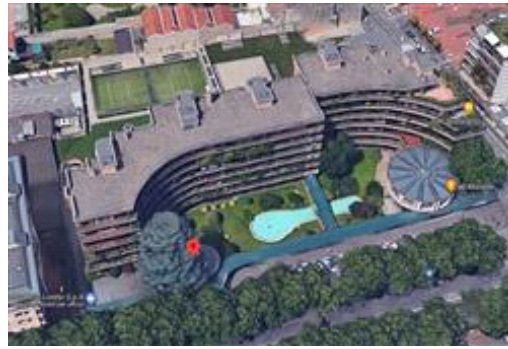
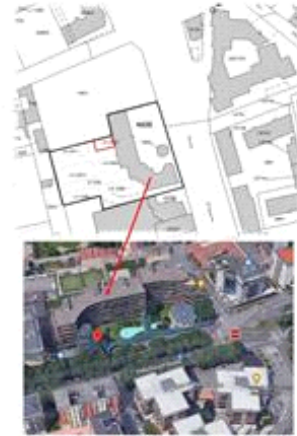
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Porzione immobiliare di fabbricato condominiale, nello specifico: appartamento posto al piano primo composto da soggiorno, camera, cucina e servizi con annessi vano cantina e box ad uso autorimessa entrambi posti al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

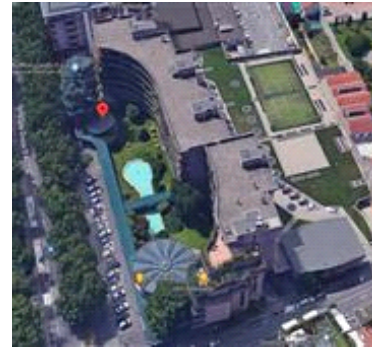
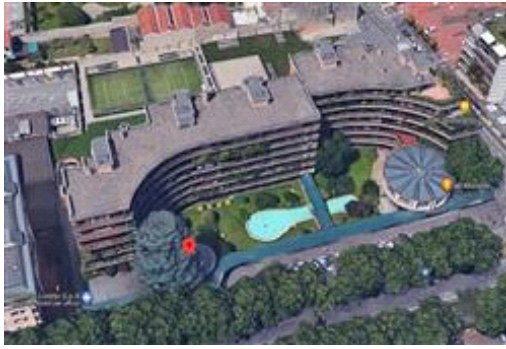
- foglio 10 particella 4926 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 03, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIALE DUCA D`AOSTA N. 1 BUSTO ARSIZIO, piano: S1 - 1  
Coerenze: Dell'appartamento: altra unità immobiliare, altra proprietà, altra unità immobiliare, enti comuni. Del vano cantina: corridoio comune per due lati, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

centro commerciale



farmacie



municipio



negozi al dettaglio



ospedale



parco giochi



piscina



polizia



scuola elementare



scuola per l'infanzia



scuola media inferiore



scuola media superiore



spazi verde



supermercato



COLLEGAMENTI

autobus



aeroporto distante 18 km



ferrovia distante 1.7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo scala B facente parte di un fabbricato condominiale di pregio sito in zona semicentrale del comune di Busto Arsizio (VA) in Viale Duca d'Aosta m. 1.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene dalla Via Duca d'Aosta. Superato l'ingresso pedonale e l'androne comune della scala "B" si accede al piano attraverso le scale o l'ascensore. La pavimentazione dell'androne e delle scale è in marmo. Giunti al piano, si sbarca in un pianerotto filtro il quale dà l'accesso all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

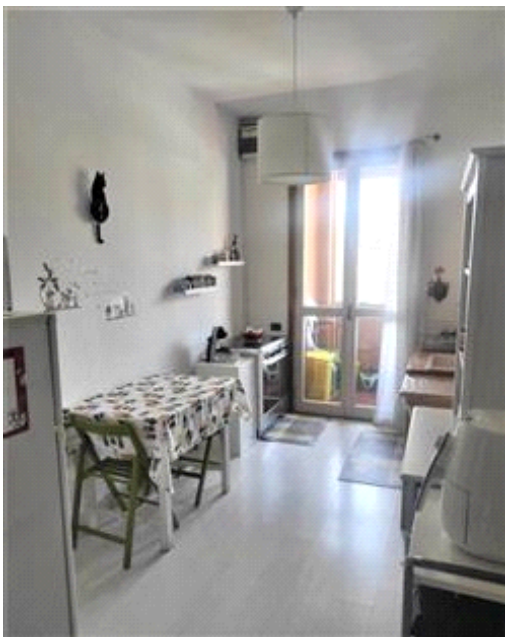
L'appartamento è così composto: ingresso con superficie utile di mq 3.84; cucina abitabile con superficie utile di mq 10.28 dotata di aerilluminazione naturale con sbocco sul balcone di superficie pari a mq 3.85; soggiorno con superficie utile di mq 21.01 dotato di aerilluminazione naturale con sbocco su terrazzo di mq 9.69; disimpegno con superficie utile di mq 3.93; bagno con superficie utile di mq 6.76 dotato di aerilluminazione naturale; camera con superficie utile di mq 17.97 dotata di aerilluminazione naturale e sbocco sul terrazzo del locale soggiorno.

L'altezza dei locali è di m 3.00. Le finiture interne dell'appartamento denotano una recente manutenzione e rinnovamento estetico. Sulle pavimentazioni d'origine sono stati sovrapposti listoni in laminato. Le verniciature di pareti e soffitto sono di recente esecuzione. I serramenti e gli oscuranti sono in legno in buono stato conservativo e il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore posti sui termosifoni.

Nel complesso l'immobile residenziale si presenta in buono stato conservativo.

L'appartamento è dotato di cantina fenestrata di proprietà esclusiva posta al piano sotterraneo identificata con il n. 18. La superficie utile è di mq 12.32 e l'altezza è pari a m 2.50. Lo stato conservativo è buono.

Il fabbricato è dotato di parcheggi interni e campo da tennis condominiale posti sul retro.



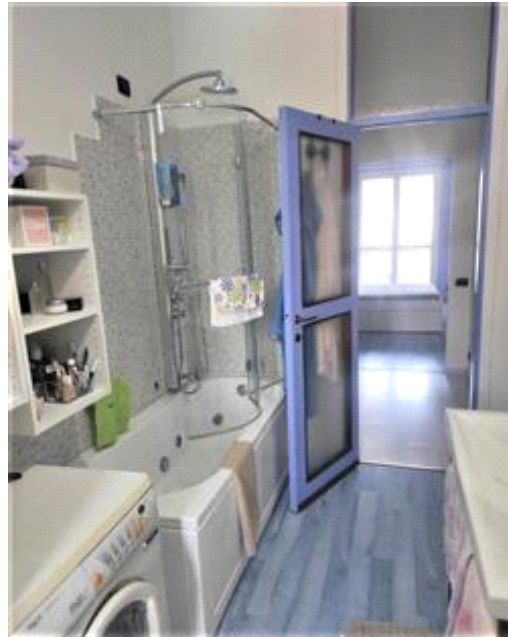
CUCINA



SOGGIORNO



CAMERA



BAGNO



TERRAZZO



INGRESSO

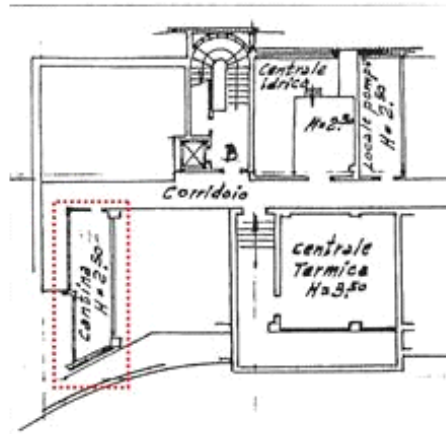
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Appartamento abitazione	- locali	77,60	x	100 %	=	77,60

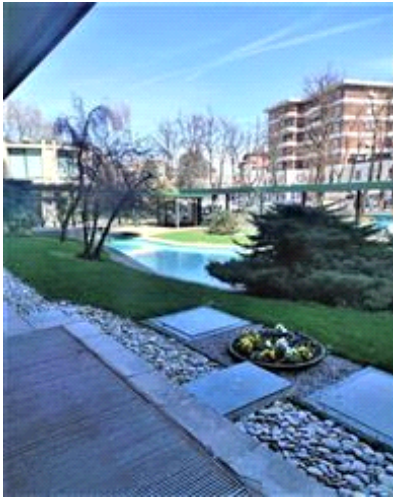
Balconi	13,54	x	30 %	=	4,06
Cantina	15,06	x	25 %	=	3,77
<b>Totale:</b>	<b>106,20</b>				<b>85,43</b>



CANTINA



CANTINA



*Giardino con laghetto*



*Campo da tennis condominiale*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.268,00

Valore massimo: 1.798,00

Note: Valore medio: €1.533,00

Banca dati Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: I valori sopra riportati: minimo €1.450,00 e massimo €1.750,00 si riferiscono ad uno stato conservativo ottimo. Il valore medio è pari a €1.600,00. Per uno stato conservativo normale i valori sono: minimo €1.100,00 e massimo €1.350,00. Il valore medio è pari a €1.225,00.

Agenzie della zona

Valore minimo: 1.225,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valore medio: €1.412,50

REquot

Valore minimo: 1.190,00

Valore massimo: 1.450,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata resa dalle fonti delle banche dati delle quotazioni immobiliari e in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia. Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Non si è ritenuto necessario applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione.

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in uno stato di manutenzione decoroso per tipologia, dotazioni e finiture interne ed esterne dell'intero fabbricato (zona a verde e laghetto dell'ingresso e campo da tennis condominiale), sulla base delle sopraccitate quotazioni il sottoscritto CTU ritiene che l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore dell'immobile da stimare si attesta in €/mq 1.750,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,43 x 1.750,00 = **149.497,25**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.497,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.497,25**

BENI IN BUSTO ARSIZIO LARGO GAETANO GIARDINO 1

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO Largo Gaetano Giardino 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

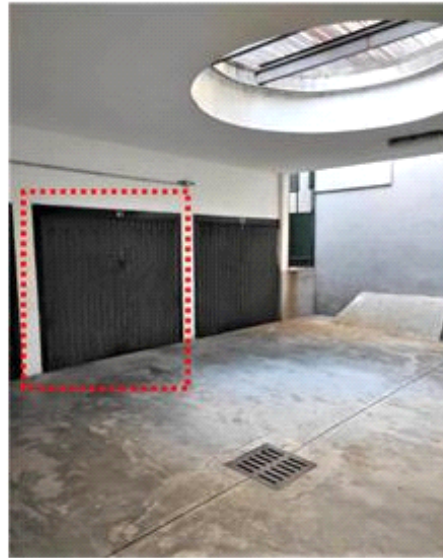
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Porzione immobiliare a parte del fabbricato sito in comune di Busto Arsizio (VA) Viale Duca d'Aosta n. 1 e precisamente: box ad uso autorimessa ubicato al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di m 3.00. Identificazione catastale:

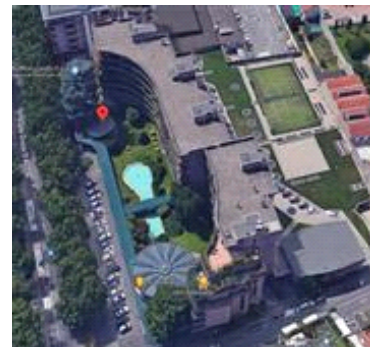
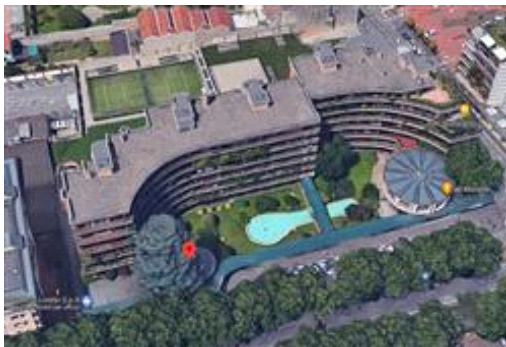
- foglio 10 particella 21292 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, superficie 13, classe 07, consistenza 13 mq, rendita 69,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE DUCA D`AOSTA N. 1 BUSTO ARSIZIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare.

Immobile costruito nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

piscina

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

polizia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

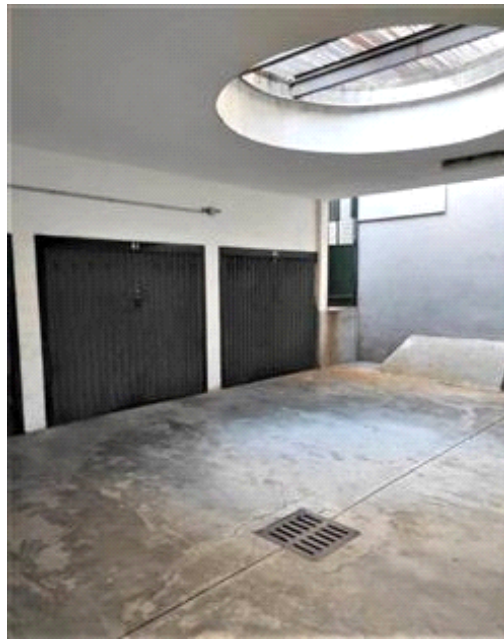
COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
aeroporto distante 18 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 1.7 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
---------------------------------	-------------	------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Autorimessa

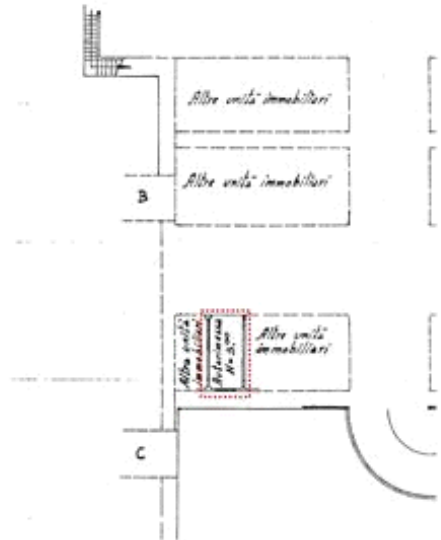
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box autorimessa	15,00	x	100 %	=	15,00

<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>
----------------	--------------	--------------



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 952,00

Valore massimo: 1.257,00

REquot

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Agenzie della zona

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata resa dalle fonti delle banche dati delle quotazioni immobiliari e in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con le stesse destinazioni ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia. Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile. Il metodo per la determinazione della



superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire all'u.i. non si è ritenuto necessario applicare particolari coefficienti riduttivi in relazione allo stato locativo dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione.

Considerata l'ubicazione e poichè l'autorimessa rende più appetibile l'interesse verso l'intera unità immobiliare oggetto di esecuzione, sulla base delle sopraccitate quotazioni il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore dell'immobile si può stimare in €mq 1.400,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 1.400,00 = **21.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento: consistenza immobiliare; consistenza commerciale; età del fabbricato; ubicazione dell'immobile; qualità delle finiture; grado di conservazione e di manutenzione; attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Banca dati 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	85,43	0,00	149.497,25	149.497,25
B	box singolo	15,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				<b>170.497,25 €</b>	<b>170.497,25 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 170.497,25

**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: € 170.497,25

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: € 170.497,25

data 22/06/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Alberto Colombo