



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 430/2021

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Davide Tortorelli**

CF:TRTDVD72P17H501R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA ZAPPELLINI 7

telefono: 0331072198

fax: 0331072198

email: [davide.tortorelli@archiworldpec.it](mailto:davide.tortorelli@archiworldpec.it)

PEC: [davide.tortorelli@archiworldpec.it](mailto:davide.tortorelli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
430/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO vicolo Serenissima 2/4, della superficie commerciale di **195,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da due fabbricati separati ad uso residenziale. La prima unità con tipologia villetta con cortile comune all'altra unità di cui al mapp.7480 della stessa proprietà. L'unità disposta sulla parte retrostante del lotto, è posta su un unico livello fuori terra oltre piano seminterrato con locale caldaia. Lo stesso non risulta accatastato. All'abitazione si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo il vicolo Serenissima civico 2/4. Esternamente il lotto è circondato da area a verde privata ben curata.

L'unità immobiliare con destinazione residenziale, è ubicata nel Comune di Busto Arsizio non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità oggetto di perizia ad uso residenziale consiste di un piano rialzato, composto da ampio locale soggiorno con annessa ampia cucina a vista. Da un corridoio si accede alla zona notte ove risultano presenti tre camere da letto e due bagni. Esternamente presente un porticato e attraverso scaletta posta sul fianco si accede alla cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7481 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: vicolo Serenissima n.4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Scrittura Privata - Vendita Immobiliare  
Nella scheda non è riportata cantina a piano -1
- foglio 9 particella 7481 (catasto terreni), superficie 235, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata - vendita immobiliare  
ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

**B** appartamento a BUSTO ARSIZIO vicolo Serenissima 2/4, della superficie commerciale di **99,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da due fabbricati separati ad uso residenziale. La seconda unità con tipologia piccolo corpo di fabbrica pluripiano con affaccio direttamente su vicolo serenissima con cortile comune all'altra unità di cui al mapp.7481 della stessa proprietà. L'unità disposta sulla parte antistante del lotto, è posta su un due livelli fuori terra oltre piano sottotetto con piccolo locale. All'abitazione si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo il vicolo Serenissima civico 2/4. Esternamente il lotto è circondato da area a verde privata ben curata.

L'unità immobiliare con destinazione residenziale, è ubicata nel Comune di Busto Arsizio non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità oggetto di perizia ad uso residenziale consiste di un piano terra e un piano primo e locale cantina, distribuita da una scala di piccole dimensioni che distribuisce i locali presenti al piano. Il box

in aderenza costruito nel 1992 non risulta autorizzato pertanto non viene citato nel valore globale del compendio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7480 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Serenissima, 2, piano: PT-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Scrittura privata - vendita immobiliare
- foglio 9 particella 7480 (catasto terreni), superficie 300, indirizzo catastale: Vicolo Serenissima, 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata - vendita immobiliare
- foglio BU particella 7480 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 104,53 Euro, indirizzo catastale: vicolo Serenissima, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

Il box auto realizzato con PE n.765/92LE, identificato al catasto urbano al foglio 9 mappale 7480 sub. 2 (demolizione recinzione e costruzione box) non essendo stato ritirato il titolo autorizzativo risulta pertanto non autorizzato. Lo stesso se vuol essere mantenuto dovrà essere sanato con pratica di sanatoria, versando gli oneri di urbanizzazione e oneri di costruzione nelle modalità previste. Il CTU valuta che risulti economicamente vantaggioso la completa demolizione. Da valutare in funzione della convenienza economica se sanarlo oppure demolirlo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>295,33 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>€. 216.601,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 216.601,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 216.601,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/01/2024</b>

## 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 dalla proprietaria con i propri familiari. Il CTU anche alla disponibilità di chi occupa l'immobile ha potuto accedere ai locali portando a termine le operazioni peritali richieste senza alcun ostacolo. All'interno dell'immobile risultano presenti gli arredi ed accessori di proprietà dell'esecutato.

L'unità immobiliare presenta irregolarità edilizie (di seguito evidenziate). Nelle ricerche di accesso agli atti (due volte) effettuate presso l'ufficio tecnico di Busto Arsizio, a nome dei precedenti

proprietari e quanto riportato nell'atto di compravendita, sono emerse pratiche non pertinenti all'unità immobiliare colpita da pignoramento, l'unica pratica trovata riguarda la P.E. n.15/2006, che risultava intestata alla sig.ra \_\_\_\_\_ relativa a redistribuzione spazi interni nella realtà risulta intestata ad altra unità immobiliare di altra proprietà. Pertanto il CTU non ha potuto riscontrare l'ultima modifica riguardante la redistribuzione interna e eventuali sanatorie dello stato dei luoghi attuale.

In data 03/11/2023 vista l'istanza di riunione depositata da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. in data 16.10.2023 il G.E. ha disposto la riunione del fascicolo n.234/2023 R.G.Es. Imm. al procedimento già rubricato al n. 430/2021 R. Es. Imm.

## **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 27/06/2005 a firma di notaio Barbara Leo ai nn. 92/331/7460 di repertorio, registrata il 07/07/2005 ai nn. 26070/101727, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 465.300,00.

Importo capitale: Euro 186.120,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

nato a Gela (CL) il 31/10/1967 quale debitore non datore di ipoteca.

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

pignoramento, registrata il 20/10/2021 a Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4293, trascritta il 15/12/2021 a Milano 2 ai nn. 178252/121655, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

pignoramento, registrata il 27/06/2023 a Uff. giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3835, trascritta il 04/09/2023 a Milano 2 ai nn. 119226/83785, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Rettifica catastale dell'unità immobiliare derivante da E.I.430/2021 della particella 7480 sub. 1-2

#### *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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/06/2005), con atto stipulato il 27/06/2005 a firma di Notaio Leo Barbara ai nn. 92330 di repertorio, trascritto il 07/07/2005 a Milano 2 ai nn. 51909.

Il titolo è riferito solamente a Atto di vendita immobiliare attraverso scrittura privata..

Riunione usufrutto del 11/07/2002 protocollo VA0248713 in morte di

Riunione usufrutto del 10/01/2085 in morte di

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/1984 fino al 27/06/2005), con atto stipulato il 22/05/1984 a firma di Notaio Luoni ai nn. 91715 di repertorio, trascritto il 20/06/1984 a Milano 2 ai nn. 33431.

Il titolo è riferito solamente a Nuda Proprietà.

- , nata a Busto Arsizio (Va) il 17/09/1906 e nato a Busto Arsizio (Va) il 17/03/1902 per il diritto di usufrutto, loro pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio Luoni del 22.05.1984 rep.91715 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 20/06/1984 al n.33431 di formalità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

P.E.36/49 risulta sempre essere intestata al sig. ] ma riguarda altro mappale posto su via Isonzo.

P.E.416/91LE non ha avuto esito positivo da parte del Comune di Busto Arsizio pertanto non risulta valida e l'ufficio preposto non ha fornito copie ma solamente consultabile in loco per presa visione. Non è mai stata depositata integrazione con nuovo P.G.T. pertanto risulta incompleta.

P.E.765/92LE riguardante la demolizione di recinzione e costruzione box non risulta autorizzata in quanto la proprietà non ha mai ritirato il documento di rilascio del titolo autorizzativo. Il Box è stato comunque realizzato ed accatastato pertanto dovrà essere richiesto nuovo titolo autorizzativo per regolarizzare urbanisticamente.

**P.E.15/2006LE pratica intestata alla sig.ra** riguardante opere di redistribuzione interna, visionata dal CTU, ma lo stesso ha riscontrato che all'interno del fascicolo al numero di pratica risulta un'altra intestazione su altro immobile. Il CTU ha provveduto ad effettuare nuova ricerca con ausilio dei tecnici comunali ma il risultato è stato confermato. IL CTU su indicazione dell'esecutata a cui si è rivolto per sapere se avesse copia della pratica mi ha indicato il

nominativo dell'Ing. Stefano Portinari con studio in Legnano (Mi) il quale risultava tecnico incaricato. Lo stesso non è stato reperibile con molta probabilità ha cessato l'attività. Pertanto non avendo avuto riscontro della congruità di quanto rilevato con quanto autorizzato il CTU ha inserito come costo l'onere per la sanatoria di opere interne pari a Euro 1.000,00. Il CTU segnala che in caso di successivo reperimento di titoli autorizzativi o pratiche edilizie che al momento delle richieste non erano reperibili/consultabili non risulta responsabile.

Per il fabbricato edificato al Fg.9 mapp.7480 sub.1-2 non si sono recuperate pratiche edilizie con i dati in mio possesso. Inoltre, anche da ricerca sulla cartografia (foglio 9 e 15) il fabbricato risulta posizionato a cavallo delle due cartografie e lo stesso non risulta indicato. Pertanto il CTU può solo rilevare quanto inserito nelle mappe catastali e quanto scritto nella scrittura privata di vendita immobiliare del notaio Barbara Leo, 26/06/2005 rep.92330, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 07/07/2005 al n.51909: ... la parte venditrice dichiara che l'unità immobiliare in oggetto del presente contratto, le opere risultano iniziate in data anteriore al giorno 01 settembre 1967.

Per quanto consta ed a seguito unicamente di quanto potutosi reperire e visionare con l'accesso agli atti presso gli uffici comunali preposti.

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

Denuncia di Costruzione N. **P.E.36/49**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Abitazione Operaia su mapp.7481, rilasciata il 15/02/1949, agibilità del 01/07/1949

Licenza Edilizia N. **P.E.176/65**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento Abitazione mapp.7481, rilasciata il 14/06/1965 con il n. 19875 di protocollo

Licenza Edilizia N. **P.E.139/74**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione ampliamento di casetta uso abitazione mapp.7481 , presentata il 29/04/1974 con il n. 15492 di protocollo, rilasciata il 22/07/1974.

Già nella presente pratica lo stato autorizzato non corrisponde a quanto autorizzato con la pratica precedente. Il Comune da ogni modo non ha segnalato l'irregolarità. Viene indicata la cantina ma non risulta successivamente riportata nelle planimetrie catastali.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il tutto dovrà essere attentamente concertato con l'ufficio tecnico comunale.

Si precisa, inoltre, che nella mappa catastale al mappale 7480 sub.1 oggetto di stima è inserito in maniera errata in mappa in quanto nella realtà il fabbricato risulta traslato lungo il lato ovest e allineato ai fabbricati esistenti posti sul lato dextro del vicolo Serenissima. Anche la mappa catastale del fabbricato al mappale 7481 risulta difforme dall'estratto mappa. Si consiglia una volta definita e sistemata la parte edilizia rettificare/aggiornare la mappa.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: P.E. n.15/2006LE relativa a redistribuzione di opere interne non è stato possibile reperirla e visionarla pertanto il CTU in via cautelativa predispone una pratica per sistemazione di eventuali irregolarità rispetto alla pratica presentata o alla pratica autorizzativa precedente. Nella PE139/74, la cucina (sud-ovest) risultava sporgente rispetto all'allineamento della muratura perimetrale (in costruzione). La stessa non risulta realizzata e non

rappresentata nemmeno in scheda catastale. Dovrà essere sanata come opera non costruita (demolizione). Inoltre, dovranno essere ridisegnati correttamente tutti gli spazi esterni coperti e scoperti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.i.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria da concertare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione: €1.000,00
- Spese tecniche di presentazione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Opere interne .

Le spese indicate risultano al netto di IVA, cassa professionisti, diritti di segreteria ed eventi marche da bollo aggiuntive. Il CTU segnala che in caso di successivo reperimento di titoli autorizzativi o pratiche edilizie, al momento delle richieste non erano reperibili/consultabili pertanto non risulta responsabile.

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ZONA INGRESSO: L'ingresso all'appartamento avviene attraverso una rampa di scale che immetteva su corridoio coperto. La proprietà a realizzato un nuovo ingresso andando a chiudere parzialmente il porticato. Non avendo le distanze minime da confine non potrà essere realizzato pertanto dovrà essere riportato il tutto allo stato autorizzato. Visto che l'ampliamento in oggetto riguarda una piccola porzione di fabbricato a distanza inferiore di quanto previsto dal codice civile e dalle norme tecniche ma non sovrapposto ad altri edifici e avente una distanza superiore ai 10 mt dall'edificio di fronte, si potrebbe concertare con il responsabile dell'ufficio tecnico la possibilità di sanarlo e versare il contributo di costruzione ed i relativi oneri di urbanizzazione. Da valutare anche in funzione della convenienza economica. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.i.m.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione e ripristino e smaltimenti presso PP.DD.: €4.500,00
- Costi presentazione pratiche edilizie: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ingresso abitazione.

Le spese indicate risultano al netto di IVA, cassa professionisti, diritti di segreteria, eventuali oblazione e marche da bollo aggiuntive.

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: LAVANDERIA: sul retro dell'abitazione è stato costruito un locale accessorio destinato a lavanderia con altezze superiore a quanto consentito dalle norme tecniche. Lo stesso non risulta autorizzato/sanato per quanto riscontrato. Il fabbricato se pur locale accessorio a confine dovrà essere demolito e ripristinata la situazione originaria. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.i.m.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione (a mano), ripristino e smaltimenti presso PP.DD.: €15.500,00
- costi oneri tecnici: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Locale lavanderia.

Le spese indicate risultano al netto di IVA, cassa professionisti, diritti di segreteria, eventuali oblazioni e marche da bollo aggiuntive.

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: CAMERA MATRIMONIALE/RIPOSTIGLIO ESTERNO: Il bagno e attiguo ripostiglio indicato nella pratica edilizia n.139/74 (nord-est), non accertato con la redistribuzione tavolati interni del 2006, attualmente risulta camera matrimoniale ampliata ulteriormente anche con l'annessione del locale ad uso ripostiglio posto a confine di proprietà. Lo stesso non avendo distanze da confine non può essere sanato e reso abitabile, pertanto dovrà essere riportato alla situazione originaria. Si potrà valutare successivamente con responsabile dell'ufficio tecnico, se il volume esistente (ripostiglio) non avendo riportato altezze interne se ammessa la trasformazione da accessorio ad abitabile. Da valutare anche in funzione della convenienza economica. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.i.m.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione (a mano), ripristino e smaltimenti alle PP.DD. : €6.500,00
- Costi presentazione pratiche edilizie: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Porzione di camera matrimoniale.

Le spese indicate risultano al netto di IVA, cassa professionisti, diritti di segreteria, eventuali oblazioni e marche da bollo aggiuntive.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box auto realizzato con PE n.765/92LE, identificato al catasto urbano al foglio 9 mappale 7480 sub. 2 (demolizione recinzione e costruzione box) non essendo stato ritirato il titolo autorizzativo risulta pertanto non autorizzato. Lo stesso se vuol essere mantenuto dovrà essere sanato con pratica di sanatoria e versando gli oneri di urbanizzazione e oneri di costruzione nelle modalità previste. Il CTU valuta che risulti economicamente vantaggioso la completa demolizione. Da valutare in funzione della convenienza economica se sanarlo oppure demolirlo. (normativa di riferimento: DPR 380 e s.i.m.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione, ripristino e smaltimento alle PP.DD.: €3.500,00
- Spese tecniche di presentazione: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Box-Auto a confine.

Stante la criticità del manufatto posto a confine su strada, non potendo avere riscontro certo dell'eventuale sanabilità del manufatto, il ctu a livello prudenziale valuta la demolizione.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno della planimetria catastale dell'unità al mappale 7480 sub. 1 è stata realizzata una divisione interna al piano terra non evidenziata in planimetria. Dell'unità immobiliare non si è riuscito a rinvenire pratica originaria e non ci sono successive pratiche edilizie. Anche nell'atto del notaio Dott.ssa Barbara Leo non vengono citate autorizzazioni edilizie. il fabbricato risulta comunque edificato ante 1967. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.i.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria da concertare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione: €1.000,00
- Spese tecniche di presentazione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Opere interne .

Le spese indicate risultano al netto di IVA, cassa professionisti, diritti di segreteria ed eventi marche da bollo aggiuntive. Il CTU segnala che in caso di successivo reperimento di titoli autorizzativi o pratiche edilizie che al momento delle richieste non erano reperibili/consultabili non risulta responsabile.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le schede catastali al mapp.7481 non risultano aggiornate alla P.E.15/2006LE. Inoltre non risulta accatastata planimetria piano interrato. (normativa di riferimento: Agenzia del territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi Professionali presentazione n.2 schede: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp.7481.

I costi risultano al netto di costi di IVA, cassa professionisti e costi catastali di presentazione. Non sono stati inseriti eventuali costi di elaborati planimetrici per inserimento in mappa del fabbricato qual ora richiesti dall'ufficio catasto.

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le schede catastali al mapp.7480 non risultano graficamente non corrette. Risulta presente una apertura aggiuntiva verso vicolo Serenissima. Inoltre, è stata realizzata una tramezza divisoria interna al piano terra. (normativa di riferimento: Agenzia del territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi Professionali presentazione n.2 schede: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp.7480.

I costi risultano al netto di costi di IVA, cassa professionisti e costi catastali di presentazione. Non sono stati inseriti eventuali costi di elaborati planimetrici per inserimento in mappa del fabbricato qual ora richiesti dall'ufficio catasto.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VICOLO SERENISSIMA 2/4

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO vicolo Serenissima 2/4, della superficie commerciale di **195,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da due fabbricati separati ad uso residenziale. La prima unità con tipologia villetta con cortile comune all'altra unità di cui al mapp.7480 della stessa proprietà. L'unità disposta sulla parte retrostante del lotto, è posta su un unico livello fuori terra oltre piano seminterrato con locale caldaia. Lo stesso non risulta accatastato. All'abitazione si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo il vicolo Serenissima civico 2/4. Esternamente il lotto è circondato da area a verde privata ben curata.

L'unità immobiliare con destinazione residenziale, è ubicata nel Comune di Busto Arsizio non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità oggetto di perizia ad uso residenziale consiste di un piano rialzato, composto da ampio locale soggiorno con annessa ampia cucina a vista. Da un corridoio si accede alla zona notte ove risultano presenti tre camere da letto e due bagni. Esternamente presente un porticato e attraverso scaletta posta sul fianco si accede alla cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7481 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: vicolo Serenissima n.4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Scrittura Privata - Vendita Immobiliare Nella scheda non è riportata cantina a piano -1
- foglio 9 particella 7481 (catasto terreni), superficie 235, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata - vendita immobiliare ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

#### 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Alto Milanese.

#### SERVIZI

asilo nido

nella media 

centro commerciale

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

scuola media superiore

nella media 

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

nella media 

superstrada distante 5 Km

nella media 

aeroporto distante 25 Km

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita villetta posta su un unico livello oltre a cantina posta al piano seminterrato (non accatastata). Di pertinenza risulta l'area verde esterna al fabbricato, ben mantenuta comune al mappale 7480.

L'unità a destinazione residenziale è stata edificata a partire dal 1949. Successivamente sono state presentate altre pratiche edilizie in ampliamento. Le stesse purtroppo non risultano ben dettagliate e pertanto nei vari passaggi non vengono correttamente riportate le sagome. Unica pratica su cui allo stato attuale è stato potuto avere riscontri e sul quale il CTU ha potuto fare valutazione è la comparazione tra la PE139/74 e le schede catastali a disposizione, Nell'atto di vendita del notaio Barbara Leo del 27/06/2005 rep. 92330 nulla viene riscontrato o evidenziato.

La pratica successivamente presentata dall'attuale proprietà da ricerca agli atti comunali registrata al n.15/2006LE risulta intestata a \_\_\_\_\_, una volta visionata non ha dato esito favorevole in quanto erroneamente è stata scambiata con altra pratica e anche con l'ausilio dei tecnici non si è potuta trovare il numero corretto della pratica a cui fa riferimento il fabbricato. Pertanto il CTU non ha potuto verificare la congruenza tra quanto rilevato e quanto autorizzato. Inoltre, risultano una serie di difformità di cui alcune non sanabili.

La zona risulta inserita in un contesto residenziale di villette e piccole palazzine non lontano dal centro cittadino e da punti di interesse culturale. A breve distanza risulta presente la stazione ferroviaria.

La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con solai in laterocemento e pareti di tamponamento realizzate in muratura rivestite con intonaco civile tinteggiato colore giallo. Copertura a falde con finitura in cotto. Serramenti in legno. Pavimentazioni ceramica della zona giorno, pavimenti e rivestimenti bagni e camere in ceramica.

L'abitazione risulta essere così suddivisa: attraverso accesso da una piccola scala si entra in un ampio open-space costituito da soggiorno - pranzo e cucina a vista. Frontalmente all'ingresso principale si entra nella zona notte ove si trovano tre camere e due bagni. Annesso al piano ampio porticato con pavimentazione in cotto. Si sono riscontrati numerosi abusi che ne hanno ampliato la superficie, gli stessi non potranno essere sanati in quanto non risultano esserci le distanze da confine (apliamento ingresso e camera da letto matrimoniale). Anche la lavanderia realizzata a confine sul retro non risulta regolare.

Le finiture interne dei locali risultano di buona qualità e risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Le porte interne risultano in legno, il portoncino di ingresso di tipo blindato. L'impianto elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento centralizzato ha caldaia con produzione di acs con alimentazione a gas-metano e terminali in alluminio. Gli impianti risultano essere a norma anche se non ho avuto riscontro di relativa conformità.

L'area verde risulta ben curata, mentre l'accesso da vicolo Serenissima risulta ampio e agevole. E' dislocato un box comune sul mappale 7480 con accesso direttamente dalla via ma lo stesso non risulta autorizzato in quanto non è stata ritirata l'autorizzazione.

Il CTU non ha avuto riscontro dell'abitabilità dell'immobile.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	148,33	x	100 %	=	148,33
porticato	25,00	x	50 %	=	12,50
cantina	34,90	x	33 %	=	11,52
ente urbano	235,00	x	10 %	=	23,50

<b>Totale:</b>	<b>443,23</b>	<b>195,85</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonchè sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 195,85 x 1.100,00 = **215.435,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 215.435,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 215.435,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VICOLO SERENISSIMA 2/4

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO vicolo Serenissima 2/4, della superficie commerciale di **99,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da due fabbricati separati ad uso residenziale. La seconda unità con tipologia piccolo corpo di fabbrica pluripiano con affaccio direttamente su vicolo serenissima con cortile comune all'altra unità di cui al mapp.7481 della stessa proprietà. L'unità disposta sulla parte antistante del lotto, è posta su un due livelli fuori terra oltre piano sottotetto con piccolo locale. All'abitazione si accede direttamente da cancello carroia e pedonale posto lungo il vicolo Serenissima civico 2/4. Esternamente il lotto è circondato da area a verde privata ben curata.

L'unità immobiliare con destinazione residenziale, è ubicata nel Comune di Busto Arsizio non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità oggetto di perizia ad uso residenziale consiste di un piano terra e un piano primo e locale cantina, distribuita da una scala di piccole dimensioni che distribuisce i locali presenti al piano. Il box in aderenza costruito nel 1992 non risulta autorizzato pertanto non viene citato nel valore globale del compendio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7480 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 2,

consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Serenissima, 2, piano: PT-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Scrittura privata - vendita immobiliare

- foglio 9 particella 7480 (catasto terreni), superficie 300, indirizzo catastale: Vicolo Serenissima,2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata - vendita immobiliare
- foglio BU particella 7480 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 104,53 Euro, indirizzo catastale: vicolo Serenissima, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

Il box auto realizzato con PE n.765/92LE, identificato al catasto urbano al foglio 9 mappale 7480 sub. 2 (demolizione recinzione e costruzione box) non essendo stato ritirato il titolo autorizzativo risulta pertanto non autorizzato. Lo stesso se vuol essere mantenuto dovrà essere sanato con pratica di sanatoria, versando gli oneri di urbanizzazione e oneri di costruzione nelle modalità previste. Il CTU valuta che risulti economicamente vantaggioso la completa demolizione. Da valutare in funzione della convenienza economica se sanarlo oppure demolirlo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Alto Milanese.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 25 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita villetta posta su due livelli fuori terra oltre a piccola cantina/ripostiglio al piano sottotetto. Di pertinenza risulta l'area verde esterna al fabbricato, ben mantenuta comune al mappale 7481.

La costruzione dell'unità in oggetto risalente ante 1967 non si è reperita la pratica edilizia originaria o altre ad esso intestate. Unica documentazione reperibile è stata la scheda catastale che risulta peraltro graficamente errata in quanto sul lato di vicolo Serenissima sono presenti tre aperture per piano. Nell'atto di vendita del notaio Barbara Leo del 27/06/2005 rep. 92330 nulla viene riscontrato o evidenziato. Pertanto il CTU non ha potuto verificare la congruenza tra quanto rilevato e quanto autorizzato ma solamente una verifica della planimetria catastale. All'interno dell'unità al piano terra è stata realizzata un divisorio interno al fine di realizzare un piccolo spazio destinato ad angolo cottura, sanabile con pratica in sanatoria. Da definire con l'ufficio tecnico comunale eventuali pratiche edilizie sull'immobile dato che non risulta pratica iniziale.

La zona risulta inserita in un contesto residenziale di villette e piccole palazzine non lontano dal centro cittadino e da punti di interesse culturale. A breve distanza risulta presente la stazione ferroviaria.

La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in muratura piena con solai in laterizio, pareti di tamponamento realizzate in muratura rivestite con intonaco civile tinteggiato colore giallo paglierino e ocra ma ormai deteriorato. Copertura a falde con finitura in cotto. Serramenti in legno con gelosie. Pavimentazioni ceramica come pure i rivestimenti bagni.

L'abitazione risulta essere così suddivisa: al piano terra soggiorno pranzo e piccolo angolo cottura, frontalmente all'ingresso disimpegnato si trovano un bagno e scala di accesso a piano primo. Al piano superiore disimpegno e locale unico adibito a camera da letto. Nel disimpegno al piano attraverso una rampa di scale si trova un ripostiglio in quota. Presente anche un balcone con affaccio su giardino comune.

Le finiture interne dei locali risultano in scarsa qualità di manutenzione e conservazione. Le porte interne risultano in legno, il portoncino di ingresso in legno. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano staccati. Presente una piccola stufa a pellet. Non risultano essere a norma e prive di certificazione.

L'area verde risulta ben curata, mentre l'accesso da vicolo Serenissima risulta ampio e agevole. E' dislocato un box comune sullo stesso mappale con accesso direttamente dalla via ma lo stesso non risulta autorizzato in quanto non è stata ritirata l'autorizzazione.

Il CTU non ha avuto riscontro dell'abitabilità dell'immobile.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	68,00	x	100 %	=	68,00
balcone	4,50	x	33 %	=	1,49
Ente urbano	300,00	x	10 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>372,50</b>				<b>99,49</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonchè sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,48 x 450,00 = **44.766,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.766,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.766,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale e classamento energetico, valore di mercato di immobili simili, Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021, sarebbe meglio mettere in vendita le unità presenti in un unico lotto.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonchè sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

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: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021

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	195,85	0,00	215.435,00	215.435,00
B	appartamento	99,48	0,00	44.766,00	44.766,00
				<b>260.201,00 €</b>	<b>260.201,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per conformazione del lotto e disponibilità di posti auto richiesti dalla normativa vigente la proprietà risulta difficilmente divisibile. La divisione risulterebbe economicamente svantaggiosa a seguito di opere che renderebbero i due fabbricati indipendenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 43.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 216.601,00**

**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: **€. 216.601,00**

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: **€. 216.601,00**

data 04/01/2024

il tecnico incaricato  
Davide Tortorelli