



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 54/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Do Value SpA (mandataria Luzzatti Pop NPLs 2021 srl)

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Leonardo Crespi**

CF:CRSLRD66E06B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13

telefono: 0331075261

email: arch.leonardocrespi@gmail.com

PEC: arch.leonardocrespi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
54/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA GIULIO BIZZOZZERO 6, della superficie commerciale di **38,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato a inizio del '900 e ristrutturato negli anni '10 dispone di scheda catastale (l'appartamento), con data di presentazione del 31/12/2010 prot. VA0401719, coincidente con lo stato di fatto dei luoghi; mentre il posto auto nel cortile dispone di scheda catastale depositata il 07/01/2011 prot. VA0003457

L'unità immobiliare di cui al pignoramento, si trova in zona semi centrale nella fascia nord di Busto A. in provincia di Varese, all'interno di un piccolo complesso condominiale tipo "casa a corte lombarda", costituito da 4 unità abitative, in fabbricato di nr 3 piani fuori terra, insistente su area cortilizia in comune, con accesso da via Bizzozzero n. 6.

L'alloggio un *monolocale*, a piano primo, accessibile da porzione di ballatoio di proprietà esclusiva è costituito da un unico vano con angolo cottura e disimpegno di accesso al servizio igienico. Si accede dal cortile condominiale tramite una scala esterna coperta in comune con le altre proprietà. L'immobile dispone di un posto auto (area scoperta di pertinenza esclusiva) ricavato nel cortile condominiale.

Il complesso condominiale risulta essere di tipo economico in condizioni manutentive accettabili. La zona ospedale di Busto A., risulta residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

Il corpo di fabbrica del complesso edilizio, ristrutturato dal 2006, risulta costruito con struttura portate in laterizio (mattoni pieni), con solai di tipo misto in latero-cemento. I tavolati perimetrali sono rifiniti esternamente con intonaco rasato al civile e tinteggiato. La copertura a due falde con struttura in legno dispone di tegole di laterizio tipo portoghesi con canali e lattronerie pluviali in lamiera metallica.

L'aspetto architettonico dell'edificio risulta, nel complesso, essere discreto e sufficientemente curato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 14775 sub. 203 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GIULIO BIZZOZZERO n. 6, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 7861, Via Bizzozzero, sub. 504, vano scala comune ed affaccio sul cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.

**A.1** **posto auto**, composto da posto auto scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 14775 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6,

classe 4, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA GIULIO BIZZOZZERO n. 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, passaggio comune, sub. 506, cortile comune.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>38,88 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.612,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.612,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.612,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/05/2024</b>

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

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

In data 09/04/2024, ha avuto luogo l'accesso all'unità immobiliare, previa comunicazione inviata alle parti, a mezzo lettera raccomandata A/R e messaggio e-mail. In tale data, alla presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario (GVGI), sono state effettuate le opportune verifiche ed in seguito sono state esperite le ispezioni presso i competenti uffici, per il reperimento delle documentazioni e informazioni necessarie al completamento della perizia.

## 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**, stipulata il 20/01/2011 a firma di Notaio Claudia Cacciafesta ai nn. 42284/5781 di repertorio, registrata il 10/02/2011 a Busto Arsizio ai nn. 807-1T, iscritta il 11/02/2011 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 3137, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140250.

Importo capitale: 93500.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 248 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 22947/16514, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

#### 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:

Il complesso costituito da 4 abitazioni, non risulta disporre di alcuna "gestione condominiale", pertanto tutte le spese di gestione (condominiali) vengono gestite in autonomia tra i condomini residenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il sottoscritto CTU precisa che per ciascun immobile oggetto di perizia la certificazione notarile sostitutiva, risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente ai 20 anni rispetto la data di trascrizione del pignoramento (trascrizioni ultraventennali).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/01/2011), con atto stipulato il 20/01/2011 a firma di Notaio CACCIAFESTA Claudia ai nn. 42283/5780 di repertorio, registrato il 10/02/2011 a Busto A. ai nn. 806-1T, trascritto il 11/02/2011 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 9725/16190

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Legittimi Titoli anteriori al 1957 ( fino al 15/01/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di successione (dal 16/01/2005 fino al 07/11/2006), registrato il 21/11/2005 a Busto A. ai nn. 718/2005, trascritto il

04/09/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 73105

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/11/2006 fino al 19/01/2011), con atto stipulato il 08/11/2006 a firma di Notaio CIRILLO Oreste ai nn. 18425/12483 di repertorio, registrato il 14/11/2006 a Legnano MI ai nn. 4262-1T, trascritto il 15/11/2006 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 174985/91123

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

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 (come da dichiarazione riportate nell'atto di compravendita), non risultano essere state eseguite opere per le quali fosse necessario provvedimenti di autorizzazione ad eccezione di quanto segue:

- Denuncia di Inizio Attività del 06/12/2006 prot. 68748 (P.E. nr. 234/06) relativa a opere di ristrutturazione per la realizzazione di unità abitative e relative pertinenze oltre a successive (D.I.A.) per varianti in corso d'opera del 14/09/2010;
- In data 11/01/2011 è stata depositata presso il Comune di Busto A. istanza di per il rilascio del Certificato di Agibilità attestata per formazione del silenzio/assenso ai sensi del DPR 22/04/1994 nr. 425.
- L'alloggio e la relativa pertinenza, oggetto di perizia, dispone di scheda catastale coincidente con lo stato di fatto dei luoghi. Per tanto, in considerazione di tali risponderne, si ritiene che tale immobile sia conforme alle disposizioni edilizie e urbanistiche.

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

D.I.A. N. **234/06** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di ristrutturazione per la realizzazione di unità abitative e relative pertinenze, presentata il 06/12/2006 con il n. 234/2006 prot. 68748 di protocollo, agibilità del 11/01/2011.

- In data 11/01/2011 è stata depositata presso il Comune di Busto A. istanza di per il rilascio del Certificato di Agibilità attestata per formazione del silenzio/assenso ai sensi del DPR 22/04/1994 nr. 425.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIULIO BIZZOZZERO 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA GIULIO BIZZOZZERO 6, della superficie commerciale di **38,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato a inizio del '900 e ristrutturato negli anni '10 dispone di scheda catastale (l'appartamento), con data di presentazione del 31/12/2010 prot. VA0401719, coincidente con lo stato di fatto dei luoghi; mentre il posto auto nel cortile dispone di scheda catastale depositata il 07/01/2011 prot. VA0003457

L'unità immobiliari di cui al pignoramento, si trova in zona semi centrale nella fascia nord di Busto A. in provincia di Varese, all'interno di un piccolo complesso condominiale tipo "casa a corte lombarda", costituito da 4 unità abitative, in fabbricato di nr 3 piani fuori terra, insistente su area cortilizia in comune, con accesso da via Bizzozzero n. 6.

L'alloggio un *monocale*, a piano primo, accessibile da porzione di ballatoio di proprietà esclusiva è costituito da un unico vano con angolo cottura e disimpegno di accesso al servizio igienico. Si accede dal cortile condominiale tramite una scala esterna coperta in comune con le altre proprietà. L'immobile dispone di un posto auto (area scoperta di pertinenza esclusiva) ricavato nel cortile condominiale.

Il complesso condominiale risulta essere di tipo economico in condizioni manutentive accettabili. La zona ospedale di Busto A., risulta residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

Il corpo di fabbrica del complesso edilizio, ristrutturato dal 2006, risulta costruito con struttura portate in laterizio (mattoni pieni), con solai di tipo misto in latero-cemento. I tavolati perimetrali sono rifiniti esternamente con intonaco rasato al civile e tinteggiato. La copertura a due falde con struttura in legno dispone di tegole di laterizio tipo portoghesi con

canali e lattonerie pluviali in lamiera metallica.

L'aspetto architettonico dell'edificio risulta, nel complesso, essere discreto e sufficientemente curato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 14775 sub. 203 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GIULIO BIZZOZZERO n. 6, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 7861, Via Bizzozzero, sub. 504, vano scala comune ed affaccio sul cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.





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, Legnano, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in questione un monolocale - regolarmente abitato - dispone di un unico ambiente (mt. 5,00x4,50) con angolo cottura e servizio igienico completo, con relativo disimpegno. Gli ambienti dispongono di aperture e dimensioni adeguate e le finiture risultano essere di recente realizzazione. Tuttavia, agli angoli tra soffitto e pareti perimetrali, si verificano delle tracce di condensa e muffe, dovute a probabili ponti termici e/o alla scarsa areazione degli ambienti,

Le caratteristiche delle finiture degli interni e degli impianti sono le seguenti:

- i pavimenti sono in ceramica di grandi dimensioni, con i rivestimenti ceramici a parete coordinati all'angolo cottura e nel bagno;
- il portoncino d'ingresso è di tipo blindato con pannelli di finitura il laminato;
- i serramenti interni sono in legno tamburato di tipo ordinario;

i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc, il tutto di qualità discreta e in buono stato;

impianto elettrico con linee sottotraccia e interruttori tipo ordinario tipo Bi-ticino;

impianto di riscaldamento dispone di caldaia a gas interna, con produzione d'acqua calda sanitaria integrata e termosifoni in alluminio con e condotte sottotraccia in buono stato;

il bagno "completo" dispone di piatto doccia e sanitari in ceramica con rubinetteria monocomando di tipo ordinario;

Le pareti e i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiate;

Il cortile risulta essere completamente pavimentato con blocchetti cls di tipo autobloccanti

Tutte le finiture, di cui sopra elencate, si presentano in discreto stato manutentivo e conservativo.





CLASSE ENERGETICA:



[252,31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12026-001985/10 registrata in data 20/12/2010

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento p.no 1°	37,50	x	100 %	=	37,50
Ballatoio di pertinenza esclusiva	4,60	x	30 %	=	1,38
<b>Totale:</b>	<b>42,10</b>				<b>38,88</b>



**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da posto auto scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 14775 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA GIULIO BIZZOZZERO n. 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, passaggio comune, sub. 506, cortile comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>6,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione:** la valutazione delle misure è stata rilevata in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell' **Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell' **Agenzia Entrate** della Provincia di Varese nel Comune di Busto A. riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al 2023 - 2° sem.**

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in *Busto A. zona Semicentrale C1 per Abitazioni civili* in stato conservativo *normale* dai 1.150,00 ai 1.550,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore *minimo* di mercato di **€. 1.150,00 al mq commerciale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	38,88	x	1.150,00	=	<b>44.712,00</b>
Valore superficie accessori:	6,00	x	1.150,00	=	<b>6.900,00</b>
					<b>51.612,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 51.612,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 51.612,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione:** la valutazione delle misure è stata rilevata in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell' **Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell' **Agenzia Entrate** della Provincia di Varese nel Comune di Busto A. riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al 2023 - 2° sem.**

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate della 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	38,88	6,00	51.612,00	51.612,00
				<b>51.612,00 €</b>	<b>51.612,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il sottoscritto CTU non ritiene né utile né auspicabile alcuna divisione dell'immobile oggetto di perizia.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.612,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.612,00**

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: **€. 51.612,00**

data 30/05/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Leonardo Crespi