



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 295/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**FIRE S.P.A.**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

**Dott. Nicolò Grimaudo**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**geom. Valter Besozzi**

CF:BSZVTR54E12D869S

con studio in SESTO CALENDE (VA) VIA SAN FRANCESCO 27

telefono: 0331923730

fax: 0331923730

email: [studiotecnicobesozzi@gmail.com](mailto:studiotecnicobesozzi@gmail.com)

PEC: [valter.besozzi@geopec.it](mailto:valter.besozzi@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
295/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SUMIRAGO Via San Carlo 2, della superficie commerciale di **106,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un edificio cortilizio e costituito da soggiorno con angolo cottura, ingresso, n. 2 disimpegni, bagno, n. 2 camere e portico. Da sopralluogo effettuato, appare in discreto stato di conservazione.

I muri esterni sono intonacati al civile e tinteggiati; internamente i tavolati sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti della zona giorno e zona notte sono in piastrelle monocottura; la pavimentazione e il rivestimento del bagno risultano anch'essi in piastrelle monocottura. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica colore bianco.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro termoisolante; le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è riscaldata con impianto termoautonomo costituito da caldaia murale a gas metano ubicata in nel disimpegno all'interno dell'appartamento e termosifoni in alluminio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 721 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SU, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 190,57 Euro, indirizzo catastale: Via San Carlo n. 4, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord: mappale 17; a est: via San Lorenzo; a sud: altro unità immobiliare; a ovest: cortile comune e altra unità immobiliare  
mappale 721 sub. 502 graffato al mappale 726 sub 503

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,19 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>€. 141.656,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.656,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.656,50</b>

Data della valutazione:

13/12/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Immobile occupato dal debitore e famiglia \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 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 13/12/2017 a firma di Notaio Cacciafesta Claudia in Busto Arsizio ai nn. 59728/8854 di repertorio, iscritta il 02/01/2018 a Agenzia delle Entrate ai nn. 680/77, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

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

pignoramento, stipulata il 29/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4905 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Agenzia delle Entrate ai nn. 121177/84917, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

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 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Cacciafesta Caludia in Busto Arsizio ai nn. 59727/8853 di repertorio, trascritto il 02/01/2017 a Agenzia delle Entrate ai nn. 659/540

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 15/07/1997 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 15/07/1991 a firma di Notaio Brighina Giuseppe in Gallarate ai nn. 137142/28284 di repertorio, trascritto il 29/07/1991 a Agenzia delle Entrate ai nn. 63246/46990.

Successivo atto di identificazione catastale del 18/03/2015, rep. 11064/5729 notaio Barresi Olivia in Varese, trascritto il 23/03/2015 ai nn. 25923/17494

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **35/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edificio esistente, rilasciata il 05/09/1986, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **13/91**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione con modifiche interne, rilasciata il 05/12/1991, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio attività N. **101/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione opere interne, rilasciata il 28/11/1997 con il n. 9986 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Fine lavori in data 02/02/2000

Permesso di costruire in sanatoria N. **22/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere realizzate in difformità alla P.E. 101/97, rilasciata il 16/10/2015 con il n. 9383 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di agibilità: €1.700,00

.

Non è stata reperita nè richiesta nè il rilascio dell'agibilità

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SUMIRAGO VIA SAN CARLO 2

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SUMIRAGO Via San Carlo 2, della superficie commerciale di **106,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un edificio cortilizio e costituito da soggiorno con angolo cottura, ingresso, n. 2 disimpegni, bagno, n. 2 camere e portico. Da sopralluogo effettuato, appare in discreto stato di conservazione.

I muri esterni sono intonacati al civile e tinteggiati; internamente i tavolati sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti della zona giorno e zona notte sono in piastrelle monocottura; la pavimentazione e il rivestimento del bagno risultano anch'essi in piastrelle monocottura. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica colore bianco.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro termoisolante; le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è riscaldata con impianto termoautonomo costituito da caldaia murale a gas metano ubicata in nel disimpegno all'interno dell'appartamento e termosifoni in alluminio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 721 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SU, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 190,57 Euro, indirizzo catastale: Via San Carlo n. 4, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord: mappale 17; a est: via San Lorenzo; a sud: altro unità immobiliare; a ovest: cortile comune e altra unità immobiliare  
mappale 721 sub. 502 graffato al mappale 726 sub 503

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[202,06 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12124-000015/14 registrata in data 06/02/2014

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	98,75	x	100 %	=	98,75
Portico	24,81	x	30 %	=	7,44
<b>Totale:</b>	<b>123,56</b>				<b>106,19</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,19 x 1.350,00 = **143.356,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.356,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.356,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (superficie commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

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	106,19	0,00	143.356,50	143.356,50
				<b>143.356,50 €</b>	<b>143.356,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.656,50**

**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: **€. 141.656,50**

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: **€. 141.656,50**

data 13/12/2023

il tecnico incaricato  
geom. Valter Besozzi