



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 423/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

IGVG Busto Arsizio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Cristina Carozzi**

CF:CRZCST67T45L682O

con studio in CASTELLANZA (VA) VIALE LOMBARDIA 12/A

telefono: 003903311774390

fax: 00390331077621

email: c.carozzi@architettocarozzi.it

PEC: cristina.carozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
423/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO Via E. Tazzoli 6, frazione Sacconago, della superficie commerciale di **70,08** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso civile abitazione al piano terra di cortile nel centro storico di Sacconago composto da cucina/soggiorno, studio, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno e portico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 115 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via E.Tazzoli, 6, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: proprietà di terzi, ballatoio, scale, cortile comune di cui al mappale 118, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2015.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>70,08 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>€. 42.150,40</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.042,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.042,88</b>
Data della valutazione:	<b>27/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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 18/12/2017 a firma di Notaio Ricciardi Rosanna in Como ai nn. 2181/1533 di repertorio, iscritta il 21/12/2017 a Milano2 ai nn. 29027, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 68.000,00.

Importo capitale: Euro 50.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

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

pignoramento, stipulata il 16/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7268 di repertorio, trascritta il 15/02/2024 a Milano2 ai nn. 13314, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto

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:	<b>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2017),

con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di Dott. Ricciardi Rosanna notaio in Como ai nn. 2180/1532 di repertorio, trascritto il 21/12/2017 a Milano2 ai nn. 100682

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di Dott. Ricciardi Rosanna notaio in Como ai nn. 2180/1532 di repertorio, trascritto il 21/12/2017 a Milano2 ai nn. 100682

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 06/04/2016), con atto stipulato il 10/10/1985 a firma di dott. Lupinacci notaio in Busto Arsizio, trascritto il 06/11/1985 a Milano2 ai nn. 42669

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 06/04/2016), con atto stipulato il 10/10/1985 a firma di dott. Lupinacci notaio in Busto Arsizio, trascritto il 06/11/1985 a Milano2 ai nn. 42669

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 28/04/1998 fino al 06/04/2016), registrato il 28/04/1998 a Busto Arsizio ai nn. 40/475, trascritto il 17/08/1998 a Milano2 ai nn. 50212

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 28/04/1998 fino al 06/04/2016), registrato il 28/04/1998 a Busto Arsizio ai nn. 40/475, trascritto il 17/08/1998 a Milano2 ai nn. 50212

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 28/04/1998 fino al 06/04/2016), registrato il 28/04/1998 a Busto Arsizio ai nn. 40/475, trascritto il 17/08/1998 a Milano2 ai nn. 50212

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 28/04/1998 fino al 06/04/2016), registrato il 28/04/1998 a Busto Arsizio ai nn. 40/475, trascritto il 17/08/1998 a Milano2 ai nn. 50212

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 06/04/2016 fino al 18/12/2017), registrato il 06/04/2016 a Legnano ai nn. 469/9990, trascritto il 04/10/2016 a Milano2 ai nn. 69510

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 06/04/2016 fino al 18/12/2017), registrato il 06/04/2016 a Legnano ai nn. 469/9990, trascritto il 04/10/2016 a Milano2 ai nn. 69510

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 06/04/2016 fino al 18/12/2017), registrato il 06/04/2016 a Legnano ai nn. 469/9990, trascritto il 04/10/2016 a Milano2 ai nn. 69510

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

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

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. PRA 127/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica della distribuzione interna e apertura di una finestra, presentata il 12/10/2015 con il n. 78755 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione di C.C. n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica Formazione Sacconago (A2 PDR). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15-16-17: Gli edifici compresi all'interno di questi nuclei, come riportato nella Tavola C.6 – Nuclei di antica formazione. Modalità di intervento, sono classificati come segue: - T 1. Edifici di interesse storico ed architettonico; - T 2. Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale; - T 3. Edifici di epoca contemporanea. Tali classi rispecchiano situazioni connotate da tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate, per le quali sono consentiti modalità di intervento differenti. Art. 17. Nucleo di antica formazione di Sacconago – A2 e di Borsano – A3 1. Descrizione - Corrispondono ai nuclei di antica formazione di matrice insediativa storica contraddistinti dalla presenza di un numero ridotto di edifici di rilievo storico-architettonico, mentre la restante parte è costituita da edifici di impianto storico, con tipologia prevalente a corte chiusa e/o in linea lungo strada. - All'interno di questi nuclei sono presenti diversi edifici di recente edificazione che hanno completamente sostituito i tessuti originari, ponendosi, nella maggior parte dei casi, come episodi isolati privi di coerenza tipologica e morfologica con il tessuto preesistente. 2. Finalità - Gli obiettivi che il Piano delle Regole intende perseguire sono mirati alla riqualificazione, alla trasformazione e alla rivitalizzazione dei tessuti urbani. Si tratta di interventi finalizzati ad incrementare l'attrattività dei nuclei storici e la presenza di un insieme più articolato e variegato di funzione e di attività, senza però perdere la capacità di essere luoghi significativi e di riferimento alla scala urbana e connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero nucleo di antica formazione. - Gli interventi previsti per questi nuclei dovranno dimostrare il mantenimento della matrice di impianto morfo-tipologica originaria e la coerenza con il tessuto urbano circostante. - Gli interventi dovranno comunque promuovere azioni mirate alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici aperti, con interventi di miglioramento delle connessioni verdi e ciclo-pedonali, sia locali, sia di scala urbana, da e verso i tessuti del nucleo centrale. - In sede di attuazione dovrà essere posta particolare attenzione agli interventi di trasformazione urbanistica che il piano prevede in aree prossime ai nuclei storici, che potranno essere occasione per ricucire il tessuto urbano, ed incrementare la qualità e la quantità delle dotazioni pubbliche (parcheggi e aree verdi in particolare). 3. Destinazioni d'uso - Si rimanda a quanto previsto al punto 3 dell'articolo Art. 16. 4. Parametri edilizi ed urbanistici a. If = If esistente (\*) b. Rc = Rc esistente c. H = H esistente d. P = vedi tabella. (\*) con possibilità di recupero di superfici coperte anche se non completamente chiuse a condizione che non si tratti di manufatti avulsi dal contesto quali superfetazioni (volumi aggiunti e/o incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici). 5. Modalità di intervento - Si rimanda a quanto previsto al punto 5 dell' Art. 16 e dall' Art. 19.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Si riscontra la conformità edilizia con l'utilizzo improprio di locali destinati a ripostiglio quali abitabili (cucina) e conseguentemente l'assenza dell'apertura di aerazione fissa prescritta ovunque vi siano fiamme libere

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza dichiarazione di conformità impiantistica

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impiantistica, adeguamento e dichiarazione conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Assenza nel locale ripostiglio adibito a cucina dell'apertura di aerazione fissa prescritta ovunque vi siano fiamme libere

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA E. TAZZOLI 6, FRAZIONE SACCONAGO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via E. Tazzoli 6, frazione Sacconago, della superficie commerciale di **70,08** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso civile abitazione al piano terra di cortile nel centro storico di Sacconago composto da cucina/soggiorno, studio, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno e portico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 115 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via E. Tazzoli, 6, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: proprietà di terzi, ballatoio, scale, cortile comune di cui al mappale 118, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel

2015.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

asilo nido

buono

scuola per l'infanzia

buono

scuola elementare

buono

scuola media inferiore

buono

supermercato

buono

farmacie

buono

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km

buono

ferrovia distante 1,6 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso civile abitazione al piano terra di cortile nel centro storico di Sacconago composto da cucina/soggiorno, studio, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno e portico.

L'edificio fa parte di un cortile con accesso dalla Via Tazzoli al n. 6 e affaccio sulla Via Lamarmora, è di costruzione ante 1967 (si puo' datare al sec. XIX). L'affaccio sul cortile, sul quale si apre il portoncino d'ingresso, avviene mediante portico comune sul quale si trova anche la scala che accede al piano superiore di altra proprietà. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia gas murale con radiatori, compresa l'acqua calda sanitaria; è presente anche il gas di cottura. L'impianto elettrico è parte sottotraccia, dalla visione del quadro elettrico si ipotizza necessario un intervento di adeguamento. Non è in ogni caso stato possibile rinvenire le certificazioni degli impianti. I pavimenti sono in ceramica, le pareti in intonaco/tappezzeria, le porte interne in legno tamburato, i serramenti in legno con doppio vetro e datati almeno 20 anni, il portoncino d'ingresso in legno. Nel cortile comune è possibile utilizzare un posto auto, se disponibile, NON ASSEGNATO ed individuato. Lo stato di manutenzione è appena sufficiente e si ritiene che l'immobile abbia necessità di interventi di manutenzione straordinaria. Si rileva altresì, come descritto nella sezione delle conformità edilizia e impiantistica, che l'utilizzo improprio del locale ripostiglio come cucina, data la presenza della caldaia e del piano cottura a gas, può rappresentare fonte di pericolo data l'assenza dell'aerazione



permanente prescritta di legge ovunque vi siano fiamme libere.





CLASSE ENERGETICA:



[469,34 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

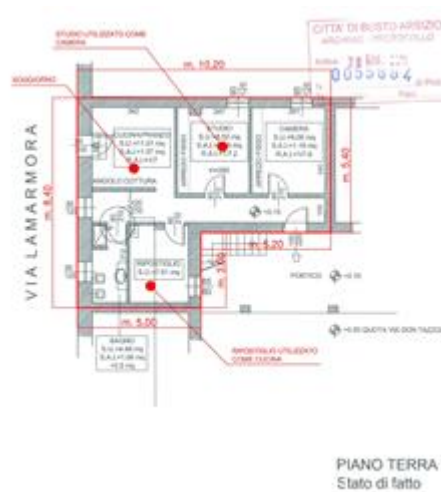
Certificazione APE N. 12026-000634/15 registrata in data 04/05/2015

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	70,08	x	100 %	=	70,08
<b>Totale:</b>	<b>70,08</b>				<b>70,08</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/08/2024

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale 2à piano

Indirizzo: Via Ballarati 5

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 885,71 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Rodeon consulting

Descrizione: Trilocale in asta

Indirizzo: Via San Carlo 8

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.125,00 pari a 542,65 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Rodeon consulting

Descrizione: Quadrilocale in asta piano terra

Indirizzo: Via San Carlo 8

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.900,00 pari a 439,29 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche di immobili simili e di alcune aste in corso, valutando una media delle quotazioni rilevate (886,00/543,00/439,00), si ritiene di applicare il costo parametrico di euro/mq. 630,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,08 x 630,00 = **44.150,40**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 44.150,40

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 44.150,40

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2 Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Borsino/Agenzia 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	70,08	0,00	44.150,40	44.150,40
				<b>44.150,40 €</b>	<b>44.150,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.150,40

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 2.107,52

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.042,88

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: €. 40.042,88

data 27/08/2024

il tecnico incaricato  
Cristina Carozzi