



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 90/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Esterino Nigro**

CF:NGRSRN70T05F839J

con studio in SARONNO (VA) via pozzo 21

telefono: 3917283746

email: archeste@hotmail.it

PEC: esterino.nigro@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
90/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a BUSTO ARSIZIO Via Cassano Magnago 42, della superficie commerciale di 125,51 mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il complesso immobiliare oggetto della valutazione è costituito da una villa residenziale indipendente ad un piano fuori terra abitabile oltre a piano interrato a cantina , un annesso accessorio a servizio della villetta e due autorimesse. Inoltre il plesso comprende una area esclusiva esterna adibita a giardino. L'accesso pedonale e carraio alla villa avviene da Via Cassano Magnago 42.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12.640 del medesimo foglio di mappa giusta variazione del 25/09/1986 DIV., DIV. DISTR . SP INT (PF 98) (n° 2098.1/1986)  
Coerenze: intera proprietà oggetto di perizia da nord in senso orario: mappali 16.276, 7.957, Via Solbiate, Via Per Cassano Magnago

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 2011.

**A.1** altro fabbricato, composto da tettoia e deposito, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, superficie 30, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12.640 sub. 2 del medesimo foglio di mappa giusta variazione del 31/07/1990 DEM. PARZIALE , AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO (PF 98) (n° 562.1/1990)

l'accessorio è utilizzato impropriamente a scopo abitativo

**A.2** box singolo, composto da box , identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, superficie 12, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12.640 sub. 2 del medesimo foglio di mappa

giusta variazione del 31/07/1990 DEM. PARZIALE , AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO (PF 98) (n° 562.1/1990)

box pertinenziale

**A.3 box singolo**, composto da box singolo 2, identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, superficie 12, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12.640 sub. 2 del medesimo foglio di mappa giusta variazione del 31/07/1990 DEM. PARZIALE , AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO (PF 98) (n° 562.1/1990)

**A.4 altro terreno**, composto da terreno di sedime, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12640 sub. 3 e 4 del medesimo foglio di mappa giusta variazione del 31/07/1990 DEM. PARZ. AMPLIAM. FRAZIONAM. (PF 98) ( N° 563.1/1990)

viene stimata l'area di sedime in quanto area pertinenziale con la percentuale di ragguglio del 10% come riportata nella Pubblicazione della Camera di Commercio di Varese nella tabella di ragguglio delle Superfici Commerciali (SEL) nella sez. Totale aree esclusive.

**A.5 terreno residenziale**, composto da TERRENO PERTINENZIALE, identificato con il numero 6.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 900, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Il fabbricato insiste su suddetto Ente Urbano - Costituzione del 12/05/1998 ( N°2829/1998)

viene stimata l'area di sedime in quanto area pertinenziale con la percentuale di ragguglio del 2,5% parametrandola alla Pubblicazione della Camera di Commercio di Varese nella tabella di ragguglio delle Superfici Commerciali (SEL) nella sez. Totale aree esclusive.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>125,51 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>52,20 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 275.836,00</b>        |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 262.044,20</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 260.000,00</b>        |

Data della valutazione:

14/08/2024

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

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

In data 27/06/2024 in sede di sopralluogo l'immobile risulta occupato dai coniugi esegutati e loro familiari. Da una verifica effettuata dalla scrivente presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Varese è emersa l'inesistenza di contratti di locazione attivi registrati dall'esecutata, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Varese -Ufficio Territoriale di Busto A. in data 28/03/2024.

### 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 20/03/2009 a firma di Notaio BARBAGALLO ROSARIO, C.F. BRBR53A02E017E, sede BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 133.035/14.315 di repertorio, iscritta il 31/03/2009 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 39.370/Registro particolare n. 7.011, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione autenticata -Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a a tutti gli immobili oggetto della presente perizia

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

pignoramento, stipulata il 04/04/2018 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 12.900 di repertorio, trascritta il 13/07/2018 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 93.895 /Registro particolare n. 62.011, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a a tutti gli immobili oggetto della presente perizia per la quota di 1/2 del Sig. [REDACTED]

A seguito sentenza Tribunale di Busto Arsizio n. 704/2012.

pignoramento, stipulata il 05/03/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE C.F. 900 012 00121, Sede Busto Arsizio (VA) ai nn. 1190 di repertorio, trascritta il 27/03/2024 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 39328 /Registro particolare n. 28366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a a tutti gli immobili oggetto della presente perizia

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 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2009), con atto stipulato il 20/03/2009 a firma di Notaio BARBAGALLO ROSARIO, C.F. BRBR53A02E017E, sede BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 133034/14314 di repertorio, trascritto il 31/03/2009 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 39.368 Registro particolare n. 24.746.

Il titolo è riferito solamente a a tutti gli immobili oggetto della presente perizia.

Venditore - [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 23/10/2003 fino al 20/03/2009), con atto stipulato il 08/03/2004 a firma di Ufficio del Registro - Busto A.(VA) ai nn. 131/2004 di repertorio, trascritto il 20/08/2004 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 124.394 - Registro particolare n. 65.120.

Il titolo è riferito solamente a a tutti gli immobili oggetto della presente perizia.

Specie Atto per Causa di Morte - Descrizione 305 Certificato di Denunciata Successione

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

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

Licenza edilizia **N. P.E. 114/1952** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione villetta

Licenza edilizia **N. P.E. 193/1963** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante

Licenza edilizia **N. P.E. 349/1982** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ricovero attrezzi, presentata il 09/11/1982 con il n. 27.086 di protocollo, rilasciata il 16/12/1982 con il n. 349/1982 di protocollo, agibilità del 30/09/1983 con il n. 349/1982 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a ricovero attrezzi

Licenza edilizia **N. P.E. 341/1990** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di spostamento cancello carraio, presentata il 05/05/1990 con il n. 17.787 di protocollo, rilasciata il 16/08/1990 con il n. 341/90 di protocollo, agibilità del 01/03/1991 con il n. 341/90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a passo carraio recinzione

D.I.A. **N. DIA 180/1999** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di manutenzione straordinaria per rinnovo manto di copertura, presentata il 23/06/1999 con il n. 12.716 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a copertura villino

D.I.A **N. DIA 182/2011** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di manutenzione straordinaria - modifica tavolati interni, presentata il 06/07/2011 con il n. 44.386 di protocollo, rilasciata il 28/10/2011.

Il titolo è riferito solamente a villino.

Integrazioni documentali 20/03/2012, prot. n° 16.872 - esaminati dall'ufficio il 23/03/2012

Licenza Edilizia **N. P.E. 474/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzioni accessorie - deposito con tettoia e due box.

Il titolo è riferito solamente a costruzioni accessorie - deposito con tettoia e due box

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 15 gennaio 2019 è stata definitivamente approvata la variante parziale al piano di governo del territorio, l'immobile ricade in zona B1 - Sottozone B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 24 - Norme Piano delle Regole - PGT vigente Per il sub ambito B1c: a. It = 0,50 mq/mq b. If = 1 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: tettoia deposito - utilizzo residenziale improprio e realizzazione di servizio igienico diversamente dallo scopo accessorio previsto nella P.E. 474/89 (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione accertamento di conformità per recupero

tettoia a scopo residenziale per permanenza di persone con autorizzazione alla realizzazione di vespaio areato

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche pratica sanatoria art. 36 del D.p.R. 380/2001: €1.500,00
- sanzione amministrativa per accertamento di conformità DPR 380/2001: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tettoia deposito - cambio destinazione d'uso da accessorio a residenziale - .

In alternativa alla regolarizzazione e al cambio di destinazione d'uso con pratica di accertamento di conformità è possibile demolire il bagno e riportare alla funzione di deposito in questo caso i costi di ripristino sono pari a Euro 3000



#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Villino - modifiche tramezze interne non realizzate per separazione tra cucina soggiorno e il disimpegno della zona giorno, mancanza parapetto balcone come richiesto nella DIA (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA Tardiva comma 5, lettera 6 bis - DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche pratica di Cila tardiva comma 5 art. 6 bis del D.p.R. 380/2001: €1.200,00
- sanzione amministrativa Comunale per CILA tardiva di cui al comma 5 art. 6 bis DPR 380/2001 e altre spese: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a modifiche tramezze interne - villino

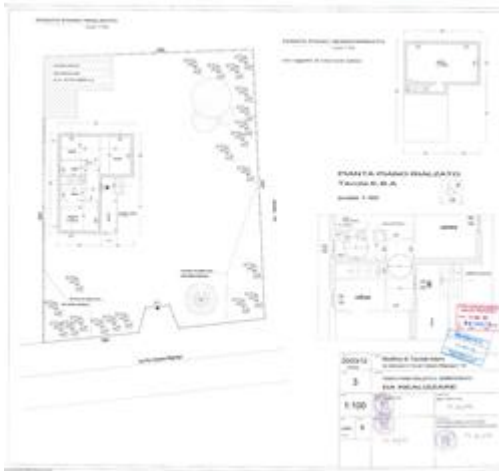
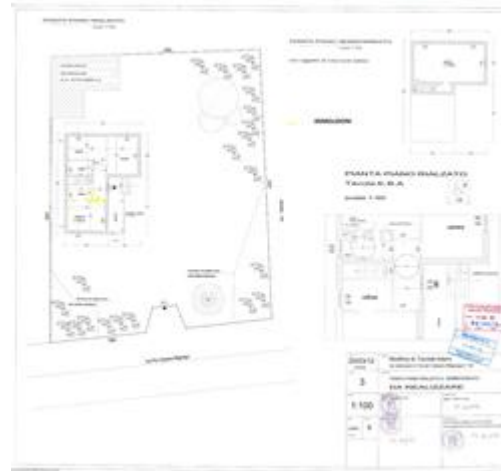


TAVOLA D.I.A. n° 182 /2011 autorizzata



STATO DI FATTO come da aggiornare con CILA Tardiva comma 5, lettera 6 bis - DPR 380/2001

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Villino - modifiche tramezze interne non realizzate per separazione tra cucina soggiorno e il disimpegno della zona giorno (normativa di riferimento: L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle schede

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche aggiornamento schede e diritti: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a villino





*scheda catastale autorizzato-villino*



*scheda catastale stato di fatto come da aggiornare -villino*

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia deposito- cambio d'uso (normativa di riferimento: L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle schede  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche aggiornamento schede e diritti: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tettoia deposito.

Costi necessari se non si riporta l'immobile allo stato autorizzato

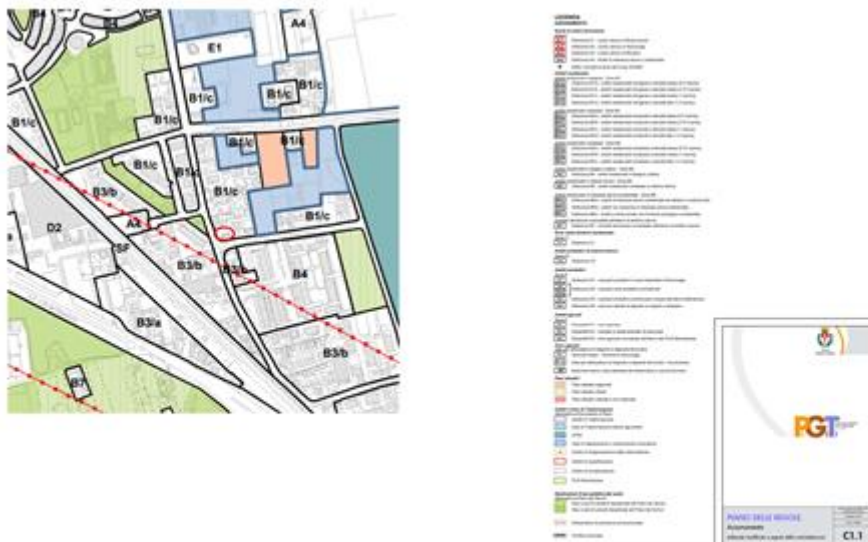


tettoia - deposito come autorizzata

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio)

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto PGT - Tav. C1.1 -PIANO DELLE REGOLE

Estratto PGT - Tav. C1.1 -PIANO DELLE REGOLE NTA e



BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CASSANO MAGNAGO 42

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a BUSTO ARSIZIO Via Cassano Magnago 42, della superficie commerciale di **125,51** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il complesso immobiliare oggetto della valutazione è costituito da una villa residenziale indipendente ad un piano fuori terra abitabile oltre a piano interrato a cantina , un annesso accessorio a servizio della villetta e due autorimesse. Inoltre il plesso comprende una area esclusiva esterna adibita a giardino. L'accesso pedonale e carraio alla villa avviene da Via Cassano Magnago 42.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12.640 del medesimo foglio di mappa giusta variazione del 25/09/1986 DIV., DIV. DISTR. SP INT (PF 98) (n° 2098.1/1986)  
Coerenze: intera proprietà oggetto di perizia da nord in senso orario: mappali 16.276, 7.957, Via Solbiate, Via Per Cassano Magnago

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 2011.



*vista complesso da Via Cassano Magnago*



*vista Villetta da accesso carraio*



area pertinenziale



vista tettoia accessorio



esterno autorimesse

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano e Saronno). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



inquadramento territoriale e mezzi pubblici



Ortofoto estratto

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:





stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da una villa residenziale indipendente ad un piano fuori terra oltre a piano interrato adibito a cantina, un annesso accessorio, due autorimesse un'area pertinenziale dove era presente in passato un annesso abbattuto già nel 2011. La villa è completata da un'area esterna esclusiva adibita a giardino. L'accesso pedonale e carroio alla proprietà viene garantito dai rispettivi ingressi di Via Cassano Magnago n°42.

Più precisamente: Villa residenziale composta da:

- piano terra: la parte abitabile composta da ingresso soggiorno /angolo cucina in open space ( e non separate come da catasto e pratica edilizia), separa la zona giorno dalla zona notte la scala di collegamento con il piano interrato, la zona notte è composta da due camere e un bagno.
- piano interrato: una cantina il cui accesso avviene da una rampa di scale interna.
- area esterna: pertinenziale in cui sono presenti una costruzione accessoria, due autorimesse e l'area di sedime di fabbricati demoliti , nell'area è destinata a giardino tenuta in pessimo stato con rifiuti e suppellettili abbandonate, all'area e agli immobili si accede dagli accessi pedonali e carrai di Via Cassano Magnago.

La villa è complessivamente realizzata con finiture mediocri e presenta un livello manutentivo internamente sufficiente. Il giardino è a verde non molto curato. Per il dettaglio complessivo e delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



*open space soggiorno e angolo cottura*



*disimpegno ingresso*



*bagno*



*camera padronale*



*cameretta*



*cantina*

CLASSE ENERGETICA:



[431,6 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12026-000217-08 registrata in data 24/07/2008

CONSISTENZA:

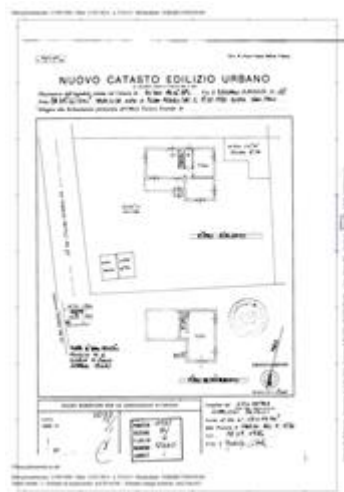
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione         | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Villino piano terra | 91,70         | x | 100 %  | = | 91,70         |
| balcone             | 14,20         | x | 30 %   | = | 4,26          |
| cantina             | 59,10         | x | 50 %   | = | 29,55         |
| <b>Totale:</b>      | <b>165,00</b> |   |        |   | <b>125,51</b> |



STATO DI FATTO - EDILIZIO



STATO DI FATTO - CATASTALE

**ACCESSORI:**

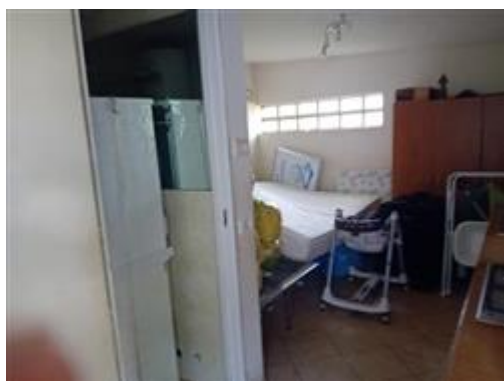
**altro fabbricato**, composto da tettoia e deposito, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, superficie 30, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12.640 sub. 2 del medesimo foglio di mappa giusta variazione del 31/07/1990 DEM. PARZIALE , AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO (PF 98) (n° 562.1/1990)

l'accessorio è utilizzato impropriamente a scopo abitativo

| descrizione        | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Tettoia e deposito | 30,00        | x | 50 %   | = | 15,00        |
| <b>Totale:</b>     | <b>30,00</b> |   |        |   | <b>15,00</b> |



Accessorio Deposito interno usato impropriamente ad uso residenziale



Accessorio Deposito servizio igienico non esistente nelle pratiche edilizie





Tettoia Accessorio Deposito usata impropriamente ad uso residenziale



Pianta Accessori da Catasto e stato autorizzato in comune

**box singolo**, composto da box , identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, superficie 12, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12.640 sub. 2 del medesimo foglio di mappa giusta variazione del 31/07/1990 DEM. PARZIALE , AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO (PF 98) (n° 562.1/1990)

box pertinenziale

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| box singolo    | 12,00        | x | 50 %   | = | 6,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>12,00</b> |   |        |   | <b>6,00</b> |



foto esterna



planimetria stato di fatto ed autorizzata

**box singolo**, composto da box singolo 2, identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, superficie 12, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12.640 sub. 2 del medesimo foglio di mappa giusta variazione del 31/07/1990 DEM. PARZIALE , AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO (PF 98) (n° 562.1/1990)

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| box singolo 2  | 12,00        | x | 50 %   | = | 6,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>12,00</b> |   |        |   | <b>6,00</b> |



Vista frontale ingresso autorimesse



planimetria come da stato di fatto e come autorizzata

**altro terreno**, composto da terreno di sedime, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 12640 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla particella 12640 sub. 3 e 4 del medesimo foglio di mappa giusta variazione del 31/07/1990 DEM. PARZ. AMPLIAM. FRAZIONAM. (PF 98) ( N° 563.1/1990)

viene stimata l'area di sedime in quanto area pertinenziale con la percentuale di ragguaglio del 10% come riportata nella Pubblicazione della Camera di Commercio di Varese nella tabella di ragguaglio delle Superfici Commerciali (SEL) nella sez. Totale aree esclusive.

| descrizione                 | consistenza  |   | indice | = | commerciale |
|-----------------------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| annesso accessorio demolito | 27,00        | x | 10 %   | = | 2,70        |
| <b>Totale:</b>              | <b>27,00</b> |   |        |   | <b>2,70</b> |



Foto area pertinenziale dove era sito l'annesso demolito



Scheda calcoli SLP Dia 182 del 2011 dove viene riportato il sedime dell'annesso demolito



scheda catastale stato di fatto

**terreno residenziale**, composto da TERRENO PERTINENZIALE, identificato con il numero 6. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1264 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 900,

indirizzo catastale: VIA CASSANO MAGNAGO n. 42 BUSTO ARSIZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Il fabbricato insiste su suddetto Ente Urbano - Costituzione del 12/05/1998 ( N°2829/1998)

viene stimata l'area di sedime in quanto area pertinenziale con la percentuale di ragguglio del 2,5% parametrandola alla Pubblicazione della Camera di Commercio di Varese nella tabella di ragguglio delle Superfici Commerciali (SEL) nella sez. Totale aree esclusive.

| descrizione           | consistenza   |   | indice | = | commerciale  |
|-----------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| terreno pertinenziale | 900,00        | x | 2,5 %  | = | 22,50        |
| <b>Totale:</b>        | <b>900,00</b> |   |        |   | <b>22,50</b> |



area pertinenziale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - raggio 700 metri

Descrizione: abitazione A/3 e box

Indirizzo: Via Cassano Magnago 42 raggio 700 m

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.136,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati -

raggio 700 metri

Descrizione: abitazione A/2 e box

Indirizzo: Via Cassano Magnago 42 raggio 900 m

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 142.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - raggio 700 metri

Descrizione: abitazione A/2 , deposito e box

Indirizzo: Via Cassano Magnago 42 raggio 900 m

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 255.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - raggio 700 metri

Descrizione: abitazione A/2 , deposito

Indirizzo: Via Cassano Magnago 42 raggio 900 m

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.106,56 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (13/08/2024)

Domanda: Rilevazione dei Prezzi – II semestre 2023 - Comune di Busto Arsizio periferia

Offerta: Ville e Villini Normale

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.750,00

Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di CCIAA di Varese – 2023 - Comune di Busto Arsizio Zona S. Anna (13/08/2024)

Domanda: Rilevazione dei Prezzi CCIAA di Varese anno 2023 - Comune di Busto Arsizio - periferia Zona S. Anna

Offerta: unità immobiliari rsitruzzurate

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 1.600 Euro al mq. Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Busto A. in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, l' Ufficio Tecnico di Busto A., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese – 2023". Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Agenzia del territorio, Ufficio del Registro di Milano 2, Ufficio Tecnico di Busto A., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese – 2023".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |          |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 125,51 | x | 1.600,00 | = | <b>200.816,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 52,20  | x | 1.600,00 | = | <b>83.520,00</b>  |
|                               |        |   |          |   | <b>284.336,00</b> |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 284.336,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 284.336,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 1.600 Euro al mq. Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa



a disposizione degli uffici Comunali di Busto A. in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, l' Ufficio Tecnico di Busto A., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese – 2023". Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Agenzia del territorio, Ufficio del Registro di Milano 2, Ufficio Tecnico di Busto A., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese – 2023

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Agenzia del territorio, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2°, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Varese , ed inoltre: Borsino.it

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  | villa<br>singola | 125,51      | 52,20           | 284.336,00          | 284.336,00          |
|    |                  |             |                 | <b>284.336,00 €</b> | <b>284.336,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non sono vendibili in maniera separata il villino le aree pertinenziale l'annesso e i box stante il nesso strumentale e la situazione del lotto e urbanistica.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 275.836,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 13.791,80**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 262.044,20**

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 **€. 0,00**

|   |                      |
|---|----------------------|
| l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):  |                      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | €. 0,00              |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | €. 0,00              |
| Riduzione per arrotondamento:   | €. 2.044,20          |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 260.000,00</b> |

data 14/08/2024

il tecnico incaricato  
Esterino Nigro