



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 290/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Simone Borghi**

CF:BRGSMN74L20I441A

con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86

telefono: 0296732438

email: studioinggeom@gmail.com

PEC: simone.borghi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
290/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CASTELLANZA Corso Matteotti 39, della superficie commerciale di **80,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare composta da due locali al piano primo con due bagni. I locali sono comunicanti attraverso un disimpegno in proprietà con adiacente scala interna per accesso al piano secondo, sottotetto agibile non abitabile suddiviso in tre locali. Completa la consistenza dell'immobile un balcone accessibile dal disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 336 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1075 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: CORSO MATTEOTTI GIACOMO n. 36, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/01/2024 Pratica n. VA0003374 in atti dal 15/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.132877.12/01/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3374.1/2024)  
Coerenze: Da nord in senso orario Vuoto su copertura a.u.i., Vuoto su Via Giacomo Binda, Vuoto su a.u.i., Vuoto su Corso Matteotti

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,26 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>€. 75.286,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.521,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.521,70</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/02/2021, con scadenza il 09/02/2025, registrato il 07/03/2021 a Busto Arsizio ai nn. 722 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3000.

Durante il sopralluogo era presente il debitore con il suo legale di fiducia e la persona che occupa l'immobile in forza di contratto di affitto.

### **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 25/06/2014 a firma di Becelli Stefani ai nn. 66325/7607 di repertorio, iscritta il 30/06/2014 a Milano 2 ai nn. 58369/9658, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 16/09/2015 a firma di Euitalia Nord Spa di Milano ai nn. 7127/6815 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Milano 2 ai nn. 90782/16016, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da art.77 del dpr 602/1973.

Importo ipoteca: 13.010.929,34.

Importo capitale: 6.505.464,67

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

pignoramento, stipulata il 27/08/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5003 di repertorio, trascritta il 11/09/2023 a Milano 2 ai nn. 120355/84426 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare

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:

L'immobile è posto all'interno di un edificio composto da piu' unità immobiliari ad uso residenziale. L'appartamento oggetto di stima condivide con l' unità al piano terreno il disimpegno di ingresso comune. Non è emersa la presenza di un amministratore di condominio, ma neanche di un regolamento e relativa tabella millesimale.

Sia dagli atti che dalla documentazione catastale presentata prima degli stessi non è chiara la proprietà della rampa di scale dal piano terreno al piano ammezzato/primo se di proprietà comune o se di proprietà esclusiva dell'appartamento al piano primo. Nell'atto di provenienza l'immobile viene descritto come "appartamento ad uso abitazione composto di un locale, cucina, due servizi e balcone al piano primo, locali sgombero al piano secondo sottotetto" omettendo tra l'altro nella descrizione il disimpegno tra i due appartamenti ed il disimpegno con vano scala epr accesso al piano secondo.

Nella documentazione catastale dell'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni nella parte grafica la consistenza del subalterno 505 riportata sull'elaborato planimetrico è indicata con l'interno piano primo e secondo. Al piano terreno viene indicata come parte comune solo il disimpegno di ingresso e la zona della scala è indicata subalterno 504 ( forse perchè nel sottoscala passa un disimpegno di accesso tra i due locali del sub 504). Nella parte descrittiva il bene comune viene indicato come scala comune, in contrasto con la parte grafica ove la rappresentazione riporta solo il disimpegno di ingresso

Vista quindi l'incertezza sulla definizione della titolarità della scala si è definito di stimare quindi il costo per la costituzione coatta della servitù di passo a favore dell'appartamento del piano primo per garantire l'accesso allo stesso. Tale costo è da considerarsi come eventuale per l'ipotesi in cui occorra, in assenza del consenso del terzo proprietario, tale costo è stimato in 6.500,00€

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2014), con atto stipulato il 25/06/2014 a firma di Becelli Stefani ai nn. 66324/7606 di repertorio, trascritto il 30/06/2014 a milano 2 ai nn. 58368/40701

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/1978 fino al 15/04/1992), con atto stipulato il 03/09/1978, registrato il 02/03/1979 a Busto Arsizio ai nn. 89.

Successione di BERTANI Maria

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1992 fino al 25/06/2014), con atto stipulato il 15/04/1992 a firma di Francesco Novara ai nn. 71943 di repertorio, trascritto il 22/04/1992 a Milano 2 ai nn. 34087/24399

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

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

Nulla Osta N. **116/1953**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione scala coperta, presentata il 28/09/1953, rilasciata il 10/11/1953

Nulla Osta N. **146/1953**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di locali di abitazione, presentata il 07/12/1953 con il n. 282 di protocollo, rilasciata il 16/12/1953

Concessione edilizia in sanatoria N. **21/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria edilizia, presentata il 16/05/2001, rilasciata il 18/12/2001.

Pratica edilizia in sanatoria con il ripristino dello stato dei luoghi come da precedenti permessi. Con tale pratica il sottotetto diventa non accessibile tramite scala interna e spogliato di tutti i tavolati interni. Nella realtà l'immobile attualmente si presenta con la stessa conformazione delle opere indicate in demolizione come se le stesse non fossero state rimosse.

Denuncia di inizio attività N. **282/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/08/2002 con il n. 17936 di protocollo.

Trattasi di pratica edilizia per esecuzione di opere interne nell'appartamento ai piani terreno e primo

Denuncia di inizio attività ai sensi dell'41 comma 1 l.r. 12/05 N. **9/2013**, per lavori di frazionamento unità immobiliare senza opere, presentata il 11/03/2013 con il n. 5113 di protocollo.

Con la presente pratica edilizia l'appartamento composto dai piani terreno, primo e secondo viene suddiviso in due unità immobiliari, una al piano terreno e una al piano primo con sovrastante sottotetto (attuale consistenza dell'immobile) . Da segnalare che nelle tavole, a differenza del precedente permesso di costruire e dia, ricompare la scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo, con suddivisione del sottotetto in vari locali.

Comunicazione di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 DPR 380/01 N. **3707/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 01/03/2013 con il n. 3707 di protocollo.

Opere di diversa distribuzione degli spazi interni al piano terreno e primo.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale stato dei luoghi non rispetta le tavole di progetto depositate in comune. Inoltre in fase di sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare risulta suddivisa come se fossero tre appartamenti con la presenza di tre locali cucina. A piano primo l'attuale disposizione interna è diversa rispetto all'ultima pratica depositata. Nel locale posto a nord il bagno è

stato realizzato in una posizione diversa. Tale nuova distribuzione interna non rispetta le vigenti normative igienico sanitarie in quanto il locale bagno ha una superficie inferiore ai 4 mq previsti per legge e risulta privo di antibagno. inoltre nelle precedenti pratiche edilizie risulta essere stata rimossa la scala interna di collegamento tra il piano primo ed il sovrastante sottotetto, nonostante tale scala è ricomparsa nelle successive pratiche senza richiedere il permesso per costruirla. Al piano secondo sottotetto è stato realizzato un appartamento indipendente ed autonomo con zona soggiorno cottura, bagno e camera. Tale appartamento è da smantellare in quanto i locali non rispettano gli attuali regolamenti igienico sanitari ed edilizi in quanto l'unità immobiliare risulta priva delle altezze minime e medie previste per legge, dei rapporti aeroilluminanti e delle superficie minime richieste per ogni locale. (normativa di riferimento: dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre rimuovere tutti gli elementi che caratterizzano l'appartamento al piano secondo sottotetto ovvero la zona cottura ed il bagno e ripristinare lo stato dei luoghi di locali uso deposito senza permanenza di persone. Occorre eseguire opere edili al piano primo al fine di ripristinare la regolare conformazione dell'appartamento come previsto dal regolamento igienico sanitario. Nella zona ove sarà mantenuta la cucina, occorre il disimpegno per separare il bagno dal locale rimanente ed il bagno deve avere una superficie minima di 4 mq e contenere gli elementi necessari quali un lavabo, 1 wc, 1 bidet e uno tra doccia o vasca da bagno. La soluzione meno invasiva è la realizzazione di un antibagno di idonee dimensioni nel locale sud dell'appartamento, antibagno che può contenere il lavandino, la cui superficie in aggiunta a quella del bagno raggiunga i 4 mq. Nel locale nord occorre rimuovere il blocco cucina e trasformare il locale in camera da letto. La soluzione proposta non è vincolante ma è quella che prevede le opere edili ed impiantistiche di minor incidenza. Occorre successivamente presentare una pratica edilizia in sanatoria con il pagamento di una sanzione pecuniaria e aumento snr del sottotetto.

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

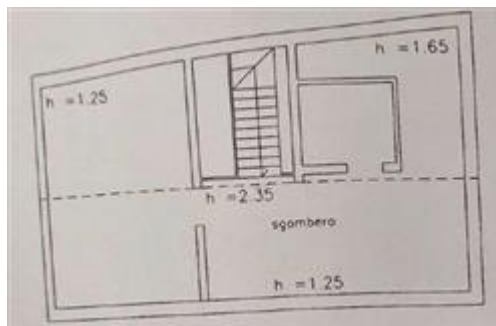
Costi di regolarizzazione:

- opere edili per rimuovere appartamento abusivo nel sottotetto: €2.500,00
- opere edili adeguamento appartamento al piano primo: €4.000,00
- Spese tecniche per sanatoria ed agibilità: €2.000,00
- oneri e sanzione: €2.500,00

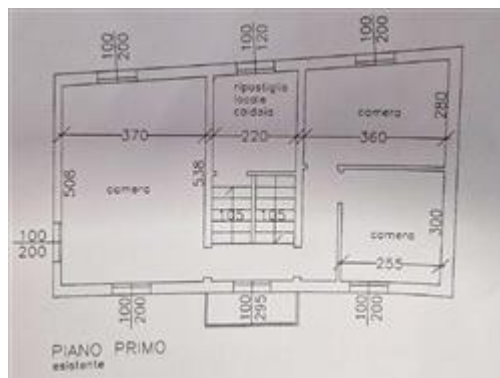
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



stato dei luoghi indicato nella cila di frazionamento del 2013 - PIANO PRIMO



stato dei luoghi indicato nella cila di frazionamento del 2013 - PIANO SECONDO SOTTOTETTO



stato tavola di progetto pratica del 2002 dopo la sanatoria privo della scala di accesso al piano secondo sottotetto

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

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante l'accesso non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti. Durante l'accesso atti erano allegati dichiarazione di conformità degli impianti quando l'immobile era unico ma non sono mai state allegati alle pratiche edilizie le conformità degli impianti a seguito di frazionamento di unità immobiliare. Inoltre non è possibile sapere se lo stato degli impianti rispetto quanto indicato nelle certificazioni redatte nel 2015. (normativa di riferimento: 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica di tutta l'impiantistica in essere a tecnici specializzati per l'emissione delle dichiarazioni di conformità degli stessi. L'importo indicato è puramente indicativo e non contempla eventuali opere da eseguire per adeguare gli impianti alle normative attuali ove gli stessi non le rispettassero.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impiantistica e rilascio certificati: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN CASTELLANZA CORSO MATTEOTTI 39

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTELLANZA Corso Matteotti 39, della superficie commerciale di **80,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare composta da due locali al piano primo con due bagni. I locali sono comunicanti attraverso un disimpegno in proprietà con adiacente scala interna per accesso al piano secondo, sottotetto agibile non abitabile suddiviso in tre locali. Completa la consistenza dell'immobile un balcone accessibile dal disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 336 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1075 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: CORSO MATTEOTTI GIACOMO n. 36, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/01/2024 Pratica n. VA0003374 in atti dal 15/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.132877.12/01/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3374.1/2024)

Coerenze: Da nord in senso orario Vuoto su copertura a.u.i., Vuoto su Via Giacomo Binda, Vuoto su a.u.i., Vuoto su Corso Matteotti

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.



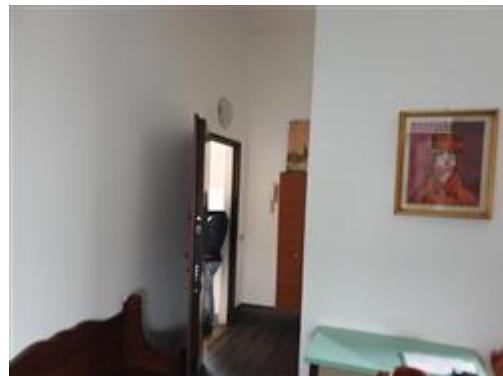
*Vista Da Corso Matteotti*



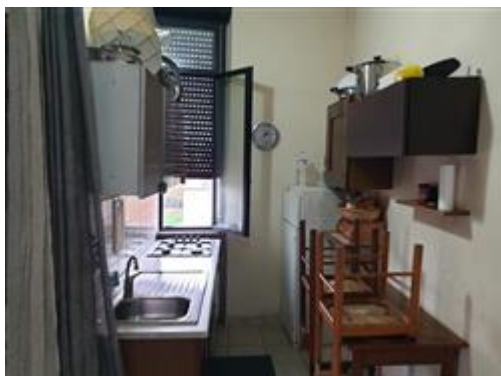
*Vista Da Via Giacomo Binda*



*Ingresso da Corso Matteotti*



*Locale a nord*



*Zona Cottura locale a nord*



*Bagno del locale a nord*





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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto in un edificio di vecchia edificazione in zona centrale del comune di Castellanza. Trattasi di una zona strategica a poca distanza sia dall'università che dall'ospedale, oltre che dal municipio.

L'edificio è posto lungo il Corso Matteotti, ma è accessibile anche dalla Via Giacomo Binda, posta sul retro, tramite una scala di collegamento tra le due vie, scala presumibilmente di proprietà comune o pubblica. Su entrambe le strade sono presenti aree a parcheggio.

L'accesso all'edificio avviene direttamente da Corso Matteotti direttamente nel disimpegno comune.

L'unità immobiliare è composta da due locali con servizi al piano primo, separati da un disimpegno in proprietà. Dal disimpegno si accede al sottotetto al piano secondo tramite una scala in proprietà, ed al balcone prospiciente Corso Matteotti.

I vari locali sono stati suddivisi in modo tale da formare tre mini appartamenti. Infatti sia il locale a nord del vano scala, che il locale a sud, sono presentano al loro interno, oltre al bagno anche una zona cottura. Anche nel locale sottotetto è stato realizzato abusivamente un piccolo appartamento con zona cucina/soggiorno, un bagno ed una camera. Tale zona non è sanabile. Vedasi il capitolo della conformità urbanistica per le problematiche rilevate.

Tutti i locali si presentano in discrete condizioni di manutenzione con pavimentazioni in ceramica in tutti gli ambienti e serramenti in alluminio con avvolgibili in pvc.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

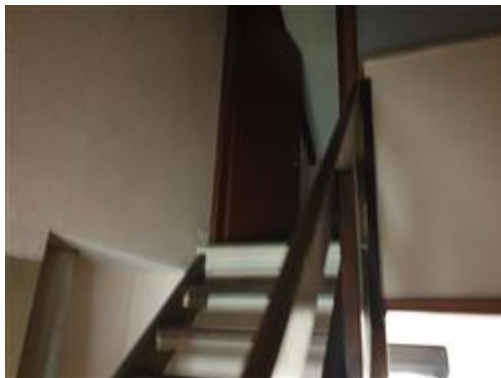
<i>gas:</i> conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Locale a sud



Zona cottura e bagno locale a sud



Accesso al sottotetto



Zona cottura nel sottotetto



Zona Bagno nel sottotetto



Zona Camera da Letto nel sottotetto

CLASSE ENERGETICA:



[421,28 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12042-000217 registrata in data 19/06/2014

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali residenziali piano primo	63,71	x	100 %	=	63,71

balcone	2,50	x	25 %	=	0,63
sottotetto (compreso zone non accessibili)	63,71	x	25 %	=	15,93
<b>Totale:</b>	<b>129,92</b>				<b>80,26</b>



piano primo



piano secondo

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: bilocale in edificio condominiale

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: bilocale in edificio condominiale

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.254,55 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: prezzo da € 1000,00 a € 1300,00 si riporta prezzo medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,26 x 1.100,00 = **88.286,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.286,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.286,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castellanza, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,26	0,00	88.286,00	88.286,00
				<b>88.286,00 €</b>	<b>88.286,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare è composto da due locali con relativi bagni collegati da

disimpegno al piano primo e da un sottotetto al piano secondo. Gli stessi sono stati conformati (e presumibilmente utilizzati) in maniera abusiva come tre unità immobiliari distinte. Infatti ogni locale presenta un suo servizio igienico ed una zona cottura. Purtroppo le dimensioni di ogni singolo miniappartamento realizzato non rispettano le superfici minime stabilite per legge dai regolamenti comunali e regionali e per tale motivo non è possibile suddividere la proprietà in più lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 13.000,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.286,00

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 3.764,30

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 71.521,70

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: €. 71.521,70

data 16/10/2024

il tecnico incaricato  
Simone Borghi