



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPECIAL GARDANT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO TERZI

CF:TRZMSM74L13B300C

con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA ROMA, 53

telefono: 3497202067

email: maxterzi@virgilio.it

PEC: massimo.terzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Vicolo Curtatone 5/c, quartiere Sacconago, della superficie commerciale di **70,61** mq per la quota di:

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

L'immobile del presente corpo è ubicato nel centro storico del quartiere di Sacconago. In particolare è possibile accedere allo stesso dal civico 5/c di Vicolo Curtatone, strada comunale sia veicolare che pedonale di ridotte dimensioni. Una volta entrati nel cortile comune di medie dimensioni sulla sinistra dello stesso si trova l'appartamento costituente il presente corpo. Il complesso cortilizio di cui l'immobile è parte integrante risulta soggetto a vincoli paesaggistici legati alla sua conformazione in quanto sia le caratteristiche planimetriche che di finitura della corte (sebbene non di particolare pregio) rispecchiano quelle proprie del periodo di costruzione risalenti all'800.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m piano terra; 3,05 piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 174-2122 sub. 4-2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Curtatone 5/c, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/09/2016 Pratica n. VA0108603 in atti dal 19/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 35505.1/2016)
Coerenze: Da Nord in senso orario: A.U.I., ragioni di terzi, A.U.I., cortile comune
Il presente corpo ha i medesimi estremi catastali del corpo B in quanto sono rappresentati sulla stessa scheda catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880 ristrutturato nel 2008.

B rustico a BUSTO ARSIZIO Vicolo Curtatone 5/c, quartiere Sacconago, della superficie commerciale di **53,16** mq per la quota di:

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

L'immobile del presente corpo è ubicato nel centro storico del quartiere di Sacconago. In particolare è possibile accedere allo stesso dal civico 5/c di Vicolo Curtatone, strada comunale sia veicolare che pedonale di ridotte dimensioni. Una volta entrati nel cortile comune di medie dimensioni di fronte sul lato opposto dello stesso si trova il rustico costituente il presente corpo. Il complesso cortilizio di cui l'immobile è parte integrante risulta soggetto a vincoli paesaggistici legati alla sua conformazione in quanto sia le caratteristiche planimetriche che di finitura della corte (sebbene non di particolare pregio) rispecchiano quelle proprie del periodo di costruzione risalenti all'800.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95 m piano terra; 3,30 media piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 174-2122 sub. 4-2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Curtatone 5/c, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/09/2016 Pratica n. VA0108603 in atti dal 19/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 35505.1/2016)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Cortile comune, A.U.I., ragioni di terzi, A.U.I.
Il presente corpo ha i medesimi estremi catastali del corpo A in quanto sono rappresentati sulla stessa scheda catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 123,77 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 60.629,05 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 57.597,60 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 57.597,60 |
| Data della valutazione: | 22/09/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 13/06/2006 a firma di Notaio Scordo Letterio ai nn. 2606/2010 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102090/24182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 130.000 €

Importo capitale: 65.000 €

Durata ipoteca: 30 Anni.

Nell'atto successivo di compravendita se ne dichiara l'estinzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn.

239252/14032 di repertorio, iscritta il 28/02/2008 a Milano 2 ai nn. 26670/6197, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 170.000 €

Importo capitale: 85.000 €

Durata ipoteca: 25 Anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 239253/14033 di repertorio, iscritta il 28/02/2008 a Milano 2 ai nn. 26671/6198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 70.000 €

Importo capitale: 35.000 €

Durata ipoteca: 25 Anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2022 a firma di Ufficiali Giudiziari di Busto Arsizio ai nn. 328/2022 di repertorio, trascritta il 16/03/2022 a Milano 2 ai nn. 34613/23424, 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 |

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico in quanto ubicato in centro storico di Sacconago

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 239251/14031 di repertorio, registrato il 25/02/2008 a Lodi ai nn. 1713 Serie 1T, trascritto il 28/02/2008 a Milano 2 ai nn. 26669/14430

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 239251/14031 di repertorio, registrato il 25/02/2008 a Lodi ai nn. 1713 Serie 1T, trascritto il 28/02/2008 a Milano 2 ai nn. 26669/14430

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/06/2006).

Diritto di usufrutto per 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/09/1977)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 27/09/1977 fino al 13/06/2006), registrato il 11/02/1978 a Busto Arsizio ai nn. Volume 326 n. 14, trascritto il 09/05/1978 a Milano 2 ai nn. 23369/20169

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 27/09/1977 fino al 13/06/2006), registrato il 11/02/1978 a Busto Arsizio ai nn. Volume 326 n. 14, trascritto il 09/05/1978 a Milano 2 ai nn. 23369/20169

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2006 fino al 07/02/2008), con atto stipulato il 13/06/2006 a firma di Notaio Scordo Letterio ai nn. 2605/2009 di repertorio, registrato il 28/06/2006 a Magenta ai nn. 1618 serie 1T, trascritto il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102089/53088

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La DIA numero LE 52/2008 presentata e non rilasciata riguardava sia l'immobile di cui al corpo A che il rustico di cui al corpo B. Il non rilascio da parte del Comune di detta DIA era causato dal fatto che per intervenire sul rustico di cui al corpo B era necessario presentare un piano attuativo di recupero. Successivamente è stata presentata la DIA n. 164/2008 la quale però non è stata portata a compimento con la richiesta di abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **LE 52/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 21/02/2008 con il n. 11841 di protocollo di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica non è stata rilasciata

Denuncia Inizio Attività N. **LE 164/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento impianti creazione scala chiusura parziale finestra, presentata il 14/04/2008 con il n. 24469 di protocollo di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al corpo A del presente procedimento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona A2 - Nucleo storico di Sacconago. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi art. 17 delle N.T.A del Piano delle Regole. Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato rilevato dell'immobile rispetto a quanto autorizzato evidenzia molte incongruità (soprattutto nel corpo A) che non risultano sanabili nello stato di fatto e che prevederebbero interventi edilizi molto invasivi anche al punto di rivedere completamente lo schema distributivo dei locali. Dal momento che non è prevedibile in questa fase determinare come rivedere gli spazi (in quanto possono essere diversi a secondo delle esigenze dell'acquirente), si è ritenuto di non quantificare gli oneri di regolarizzazione la cui entità varia appunto a seconda delle scelte architettoniche condotte.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

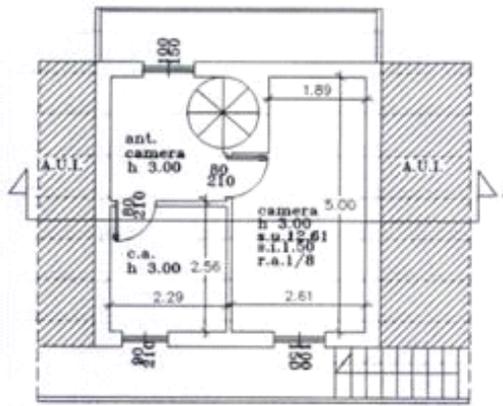
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rispetto alla DIA 164/08 regolarmente assentita ma non portata a compimento sono diverse (relative al corpo A): 1) mancanza del locale

antibagno/disimpegno; 2) porta accesso al bagno piccola (70 cm invece di 80 cm); 3) scala interna non regolare con pedate troppo piccole (22 cm) e punto di passaggio troppo basso (172 cm); 4) diversa distribuzione dei locali interni; 5) dimensioni finestre differenti; 6) chiusura porta ingresso a piano primo (normativa di riferimento: Regolamento edilizio comunale e Regolamento Locale d'Igiene)

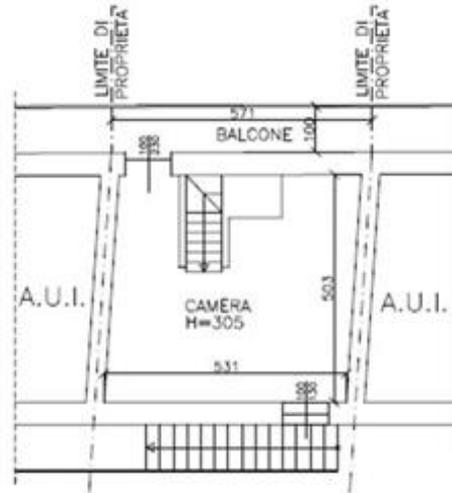
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a al corpo A

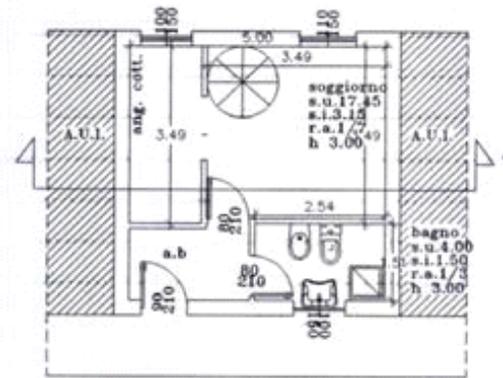


PIANTA PIANO PRIMO

PROGETTO



STATO RILEVATO PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

PROGETTO

Stato autorizzato



STATO RILEVATO PIANO TERRA

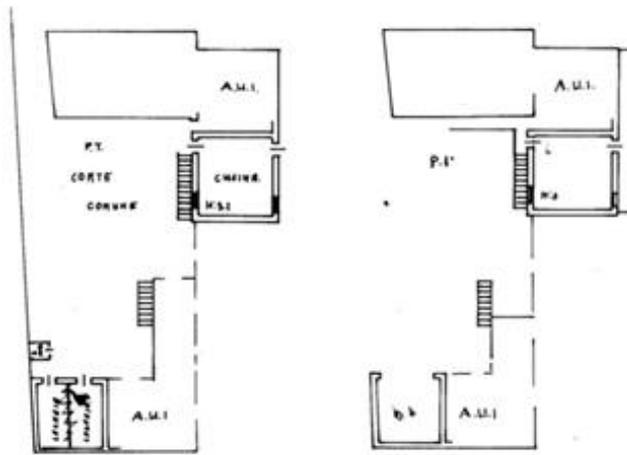
Stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel corpo A: 1) diversa distribuzione spazi interni; 2) altezze diverse dei locali 3) mancanza balcone lato opposto ingresso Nel corpo B mancanza balcone fronte immobile. Inoltre il piccolo accessorio nei pressi del corpo B è stato demolito (normativa di riferimento: DPR 138/1998)

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



Planimetria catastale in atti



Stato rilevato corpo A



Stato rilevato corpo B

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e LR Lombardia 12/2005)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VICOLO CURTATONE 5/C, QUARTIERE SACCONAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Vicolo Curtatone 5/c, quartiere Sacconago, della superficie commerciale di **70,61** mq per la quota di:

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

L'immobile del presente corpo è ubicato nel centro storico del quartiere di Sacconago. In particolare è possibile accedere allo stesso dal civico 5/c di Vicolo Curtatone, strada comunale sia veicolare che pedonale di ridotte dimensioni. Una volta entrati nel cortile comune di medie dimensioni sulla sinistra dello stesso si trova l'appartamento costituente il presente corpo. Il complesso cortilizio di cui l'immobile è parte integrante risulta soggetto a vincoli paesaggistici legati alla sua conformazione in quanto sia le caratteristiche planimetriche che di finitura della corte (sebbene non di particolare pregio) rispecchiano quelle proprie del periodo di costruzione risalenti all'800.

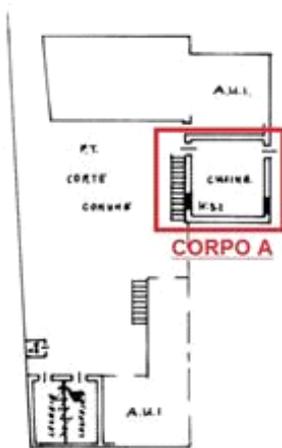
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m piano terra; 3,05 piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 174-2122 sub. 4-2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Curtatone 5/c, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/09/2016 Pratica n. VA0108603 in atti dal 19/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 35505.1/2016)

Coerenze: Da Nord in senso orario: A.U.I., ragioni di terzi, A.U.I., cortile comune

Il presente corpo ha i medesimi estremi catastali del corpo B in quanto sono rappresentati sulla stessa scheda catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880 ristrutturato nel 2008.



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



Vista aerea Google Maps



Vista aerea 3D Google Maps

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

vigili del fuoco nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 Km al di sopra della media 

autobus distante 300 m al di sopra della media 

autostrada distante 7 Km al di sopra della media 

superstrada distante 7 Km al di sopra della media 

ferrovia distante 4 Km buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 

esposizione: al di sotto della media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: nella media 

impianti tecnici: al di sotto della media 

stato di manutenzione generale: mediocre 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Una volta varcata la soglia dell'ingresso dal cortile comune ci si trova in uno spazio di ca. 21,50 mq in cui ingresso, angolo cottura e soggiorno sono individuati da pareti e tavolati non delimitanti spazi chiusi. A destra dell'ingresso vi è la porta che conduce all'unico bagno dell'appartamento di 5,20 mq. Sul fronte opposto all'ingresso, nel soggiorno, si trova la scala (non regolamentare) che conduce al piano primo dove si sviluppa un unico ambiente di 23,30 mq calpestabili avente funzione di camera. Da quest'ultima è possibile accedere al balcone di 5,70 mq prospiciente l'adiacente cortile.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre 

scale: interna con rivestimento in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media 



Vista soggiorno piano terra



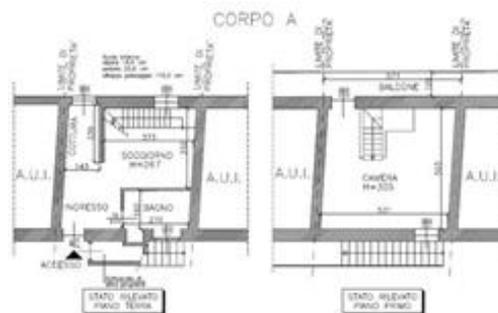
Vista camera piano primo

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 |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Piano terra | 34,60 | x | 100 % | = | 34,60 |
| Piano primo | 34,30 | x | 100 % | = | 34,30 |
| Balcone | 5,70 | x | 30 % | = | 1,71 |
| Totale: | 74,60 | | | | 70,61 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2021 per un'abitazione di tipo economico in stato conservativo normale situata a Busto Arsizio (VA) nella zona "D2-Periferica/Loc.tà Sacconago; L.te Nord Via Piana, Via Deledda, Via Fidenza, Via Moderna, L.te Sud Via Bienate, Via B.D. Busto, Via Guinizzelli" un valore di vendita compreso tra 610 €/mq e 890 €/mq, determinando un valore medio di 750 €/mq. Dato lo stato manutentivo dell'immobile da considerarsi scadente e le diverse modifiche da dover effettuare per renderlo agibile si diminuisce il valore medio del 30% con ciò determinando un prezzo di vendita di 525 €/mq.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2021, quale valore per un'unità abitativa in buono stato ubicata a Busto Arsizio Borsano - sacconago una cifra compresa tra 550 e 900 €/mq, determinando un valore medio di 725 €/mq. Dato lo stato manutentivo dell'immobile da considerarsi scadente e le diverse modifiche da dover effettuare per renderlo agibile si diminuisce il valore medio del 30% con ciò determinando un prezzo di vendita di circa 510 €/mq.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di settembre 2022 per un'abitazione in stabili di seconda fascia situati a Busto Arsizio (VA) nella zona "D2-Periferica/Loc.tà Sacconago; L.te Nord Via Piana, Via Deledda, Via Fidenza, Via Moderna, L.te Sud Via Bienate, Via B.D. Busto, Via Guinizzelli" un valore medio di vendita di 865,00 €/mq. Dato lo stato manutentivo dell'immobile da considerarsi scadente e le diverse modifiche da dover effettuare per renderlo agibile si diminuisce il valore medio del 30% con ciò determinando un prezzo di vendita di circa 605 €/mq.

Il valore medio delle rilevazioni precedenti è pari a circa 550 €/mq, valore che si adotterà nella valutazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,61 x 550,00 = **38.835,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.835,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.835,50**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VICOLO CURTATONE 5/C, QUARTIERE SACCONAGO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a BUSTO ARSIZIO Vicolo Curtatone 5/c, quartiere Sacconago, della superficie commerciale di **53,16** mq per la quota di:

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

L'immobile del presente corpo è ubicato nel centro storico del quartiere di Sacconago. In particolare è possibile accedere allo stesso dal civico 5/c di Vicolo Curtatone, strada comunale sia veicolare che pedonale di ridotte dimensioni. Una volta entrati nel cortile comune di medie dimensioni di fronte sul lato opposto dello stesso si trova il rustico costituente il presente corpo. Il complesso cortilizio di cui l'immobile è parte integrante risulta soggetto a vincoli paesaggistici legati alla sua conformazione in quanto sia le caratteristiche planimetriche che di finitura della corte (sebbene non di particolare pregio) rispecchiano quelle proprie del periodo di costruzione risalenti all'800.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95 m piano terra; 3,30 media piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 174-2122 sub. 4-2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Curtatone 5/c, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/09/2016 Pratica n. VA0108603 in atti dal 19/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 35505.1/2016)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Cortile comune, A.U.I., ragioni di terzi, A.U.I.

Il presente corpo ha i medesimi estremi catastali del corpo A in quanto sono rappresentati sulla stessa scheda catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880.



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



Vista aerea Google Maps



Vista aerea 3D Google Maps

SERVIZI

asilo nido



biblioteca



centro commerciale



cinema



farmacie



municipio



musei



negozi al dettaglio



ospedale



palestra



| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| palazzetto dello sport | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante 16 Km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 300 m | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 7 Km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 7 Km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 4 Km | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il rustico in oggetto è un immobile di due piani di cui quello a piano terra risulta essere un locale con destinazione d'uso deposito chiuso di ca. 19,70 mq utili, mentre quello a piano primo è in sostanza un fienile aperto di superficie utile di ca. 20,20 mq con un antistante balcone di 4,85 mq. E' opportuno evidenziare che non vi è collegamento diretto tra il piano terra ed il piano primo, ma a quest'ultimo si accede attraverso altra proprietà adiacente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a scorrere realizzati in ferro

scarso



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. A piano terra

mediocre



pavimentazione interna: realizzata in battuto al di sotto della media cemento. a piano primo



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media



copertura: a due falde costruita in legno

mediocre



Vista interna piano terra



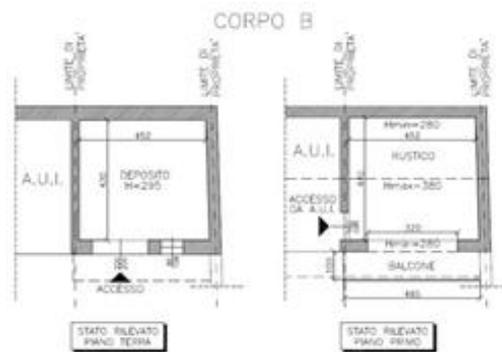
Vista interna piano primo

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 |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Piano terra | 26,10 | x | 100 % | = | 26,10 |
| Piano primo | 25,60 | x | 100 % | = | 25,60 |
| Balcone | 4,85 | x | 30 % | = | 1,46 |
| Totale: | 56,55 | | | | 53,16 |



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: 21/09/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: rustico in piccola corte su due livelli
Indirizzo: Via Biagio Bellotti
Superfici principali e secondarie: 99
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 202,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/09/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Un locale più servizio in corte a rustico
Indirizzo: Via Canton Santo
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/09/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Porzione di fabbricato/rustico ad uso magazzino con possibilità di trasformazione in residenziale
Indirizzo: Via Guglielmo Pepe
Superfici principali e secondarie: 185
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 351,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/09/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Porzione di caseggiato storico da ristrutturare
Indirizzo: Via Cairoli

Superfici principali e secondarie: 508

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 393,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2021, quale valore per un'unità abitativa da ristrutturare ubicata a Busto Arsizio Borsano - sacconago una cifra compresa tra 400 e 550 €/mq, determinando un valore medio di 475 €/mq.

Il sito www.immobiliare.it, sul quale sono state effettuate delle osservazioni di mercato su immobili simili, evidenzia un prezzo medio di richiesta pari a circa 340 €/mq.

Il valore medio delle rilevazioni precedenti è pari a circa 410 €/mq, valore che si adotterà nella valutazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 53,16 | x | 410,00 | = | 21.793,55 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 21.793,55 |
|--|--------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 21.793,55 |
|---|--------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per la valutazione è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso residenziale per il corpo A e rustico per il corpo B, confrontando i dati laddove forniti di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la Camera di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato di Varese e i prezzi di vendita forniti da operatori del mercato immobiliare. La stima è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, Lodi e Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Busto Arsizio, agenzie: www.borsinoimmobiliare.it, www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 70,61 | 0,00 | 38.835,50 | 38.835,50 |
| B | rustico | 53,16 | 0,00 | 21.793,55 | 21.793,55 |
| | | | | 60.629,05 € | 60.629,05 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.629,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 3.031,45**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.597,60**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.597,60**

data 22/09/2022

il tecnico incaricato
MASSIMO TERZI