



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

299/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Beia

CF:BEILNZ67S25L682L

con studio in VERGIATE (VA) VIA DI SARA 19

telefono: 0331964487

email: studiobeia@gmail.com

PEC: lorenzo.beia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
299/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BESNATE VIA MILIUS 6, della superficie commerciale di **64,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio oggetto di valutazione comprende un appartamento ubicato in un complesso plurifamiliare ed un vano accessorio posto in corpo staccato accatastato insieme all' appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1608 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA MILIUS 6, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI DEI LOCALI DI ABITAZIONE IN SENSO ORARIO: cortile comune, altra unità immobiliare, area comune per due lati e di nuovo parti comuni con scale di accesso come rappresentato correttamente nella planimetria catastale. CONFINI DEL RIPOSTIGLIO IN CORPO STACCATO, censito insieme all'abitazione: area comune da un lato e altre unità immobiliari dai restanti lati.

Annesso all'appartamento vi è un ripostiglio in corpo staccato censito insieme all'appartamento

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.425,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.804,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.804,32
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2008 a firma di NOTAIO SIRONI ENRICO MARIA ai nn. 3130/2223 di repertorio, registrata il 08/02/2008 a CONSERVATORIA MILANO 2 ai nn. 17033/3971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/10/2024 a TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 131601/93032, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

TRATTASI DI ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DEL 08/10/2024 TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - UNEP DI BUSTO ARSIZIO DEL 30/08/2024, REP. 6148,

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/07/2001), con atto stipulato il 20/07/2001 a firma di NOTAIO DELLA RATTA RINALDI ALBERTA ai nn. 30025 di repertorio, trascritto il 27/07/2001 a MILANO 2 ai nn. 53418/83629.

I DATI DI TRASCRIZIONE E DI REGISTRAZIONE SONO STATI RICAIVATI DAL CERTIFICATO NOTARILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ART. 13 N. 73/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRATICA DI SANATORIA PER REALIZZAZIONE DI TRE UNITA' IMMOBILIARI IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILZIA, rilasciata il 12/07/2000 con il n. 73/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO OGGETTO DI VALUTAIZONE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 3 DEL 04/02/2022, l'immobile ricade in zona EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI RICADENTI FUORI DAGLI AMBITI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARIO CONSOLIDATO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. DI RIFERIMENTO N. 39

Trattasi di unità abitativa unifamiliare ubicata in un complesso plurifamiliare e non è ammesso alcun incremento volumetrico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è rilevata la presenza di un vano interrato , INAGIBILE, posto nel vano accessorio in corpo staccato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e successivo Decreto SALVA CASA del 24/07/2024 al n. 105 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- chiusura della botola di accesso del vano interrato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg

Questa situazione è riferita solamente a corpo accessorio.

Per rendere regolare il corpo accessorio occorre semplicemente rendere inaccessibile il sottostante vano interrato chiudendo la botola di accesso

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' ABITATIVA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESNATE VIA MILIUS 6, della superficie commerciale di **64,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il compendio oggetto di valutazione comprende un appartamento ubicato in un complesso plurifamiliare ed un vano accessorio posto in corpo staccato accatastato insieme all' appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1608 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA MILIUS 6, piano: PIANO TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: **CONFINI DEI LOCALI DI ABITAZIONE IN SENSO ORARIO**: cortile comune, altra unità immobiliare, area comune per due lati e di nuovo parti comuni con scale di accesso come rappresentato correttamente nella planimetria catastale. **CONFINI DEL RIPOSTIGLIO IN CORPO STACCATO**, censito insieme all'abitazione: area comune da un lato e altre unità immobiliari dai restanti lati.

Annesso all'appartamento vi è un ripostiglio in corpo staccato censito insieme all'appartamento

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km dall'Aeroporto di Malpensa	al di sopra della media	
autostrada distante km 3 ca dall'Autostrada A8	al di sopra della media	
ferrovia distante 700 m dalla Stazione ferroviaria	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	
panoramicità:	scarso	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	scarso	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- **Appartamento posto al Piano Terra** ubicato in un vecchio edificio plurifamiliare edificato presumibilmente negli anni '40 le cui caratteristiche architettoniche esterne generali rispecchiano l'ordinarietà costruttiva di edifici popolari dell'epoca. La consistenza dell'appartamento comprende un piccolo ingresso, zona giorno, servizio igienico e camera.

La tipologia costruttiva sia dell'intero edificio che dell'immobile oggetto di valutazione può essere così descritta:

- murature di elevazione in laterizio
- solai in latero-cemento
- copertura di tipo a padiglione orditura principale e secondaria in legno, manto di copertura in tegole di cotto
- facciate intonacate al rustico e tinteggiate

Le finiture interne dell'alloggio sono le seguenti:

- serramenti in legno muniti di avvolgibili in PVC
- portoncino di ingresso in legno
- pavimentazione in ceramica di fattura economica
- rivestimenti parziali di cucina e bagno in ceramica di fattura economica

Gli impianti tecnologici sono alquanto datati, evidenziando che l'impianto di riscaldamento (autonomo) attualmente non è funzionante.

Si precisa che nell'anno 2000 è stata rilasciata sanatoria edilizia a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti solo internamente all'edifici. Infatti lo stato conservativo esterno rispecchia l'epoca di realizzo (anni '40).

Vano accessorio in corpo staccato

- Trattasi di ripostiglio posto in aderenza sui fronti est/ovest ad altri ripostigli di proprietà di terzi in condizioni fatiscenti.

Le caratteristiche costruttive rispecchiano l'ordinarietà costruttiva dell'epoca e la tipologia edilizia di un corpo accessorio adibito a deposito, lo stato conservativo è pessimo, le murature di elevazione sono in laterizio stabilite al rustico e tinteggiate, il portone d'accesso è in ferro in cattivo stato conservativo. La copertura è realizzata con struttura in legno e manto di copertura in tegole di cotto

di tipo marsigliesi anch'essa in pessime condizioni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: infissi doppia anta muniti di avvolgibili realizzati in serramento in legno e avvolgibile in PVC. serramenti con vetro semplice

scarso

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto tipo marsigliesi

scarso

pareti esterne: costruite in laterizio misto pietra con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco al rustico tinteggiato

scarso

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di tipo economico

nella media

plafoni: realizzati in latero-cemento stabili e tinteggiati

mediocre

portone di ingresso: portoncino realizzato in legno e vetro

nella media

protezioni infissi esterni: inferriate a disegno semplice realizzate in ferro

nella media

rivestimento interno: posto in zona cottura e bagno realizzato in ceramica di fattura economica

nella media

Degli Impianti:

termico: caldaia non funzionante con alimentazione in gas metano

pessimo

elettrico: impianto elettrico di tipo domestico funzionante conformità: nessuna conformità

scarso

idrico: idro-sanitario

nella media

CONSISTENZA:

Criteriono di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criteriono di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
locali di abitazione compresi vano accessorio diretto = (ml 5,20 x 5,80 + 6,20 x 5,50) mq .64,26	64,26	x	100 %	=	64,26
ripostiglio in corpo staccato = ml 2,65 x 3,40 = mq. 9,01 in proprieta' esclusiva	9,01	x	0,25 %	=	0,02
Totale:	73,27				64,28

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: 27/03/2025
Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI
Descrizione: BILOCALE RISTRUTTURATO
Indirizzo: VIA MILIUS 6 (STESSO COMPENDIO)
Superfici principali e secondarie: 52
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 54.000,00 pari a 1.038,46 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 51.300,00 pari a 986,54 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/03/2025
Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI
Descrizione: BILOCALE RISTRUTTURATO
Indirizzo: VIA MLIUS 6/A
Superfici principali e secondarie: 67
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.716,42 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 109.250,00 pari a 1.630,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/03/2025
Fonte di informazione: OMI - SECONDO SEMESTRE 2024
Descrizione: ABITAZIONE CIVILE NORMALE IN BUONO STATO
Indirizzo: ZONA CENTRALE
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 1.275,00 pari a 1.275,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 1.211,25 pari a 1.211,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è redatta sulla base della media ponderale dei valori medi sopra indicati con l'applicazione di coefficienti correttivi determinati dalle caratteristiche dell'immobile
Calcolo valore medio ponderale dei prezzi rilevati = $\text{€./mq} (1.211,25+986,54+1.630,60) : 3 = 1.276,13$
arrotondato in € 1.300,00

Considerato che il prezzo medio calcolato è riferito ad immobili in ottime condizioni e/o ristrutturati lo scrivente espone di seguito, con criterio personalizzato, l'applicazione dei coefficienti correttivi

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI :

- immobile abitativo distribuito su un unico livello fuori terra = + 5%
- stato conservativo pessimo = - 45%
- nessuna area in proprietà esclusiva = - 5%
- mancanza di posto auto/autorimessa = - 15%

TOTALE VALORE AL MQ. A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI RIDUTTIVI = €. 1300,00 - 60% = €/MQ 520,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,28 x 520,00 = **33.425,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.425,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.425,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato si basa su un indagine di mercato di beni simili applicando un criterio comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, agenzie: in ambito locale, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: in ambito locale, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	64,28	0,00	33.425,60	33.425,60
				33.425,60 €	33.425,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.425,60
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 1.621,28
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.804,32
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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.804,32

data 03/04/2025

il tecnico incaricato
Lorenzo Beia