



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

285/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

IGVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cristina Carozzi

CF:CRZCST67T45L682O

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

telefono: 003903311774390

fax: 00390331077621

email: c.carozzi@architettocarozzi.it

PEC: cristina.carozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
285/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UBOLDO Via ai Prati 5, frazione Centro storico, della superficie commerciale di **71,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso civile abitazione autonomo posto al piano terreno con ingresso, cucina, camera, ripostiglio e wc, con accesso da cortile comune posto lungo la Via Prati in comune di Uboldo, centro storico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1797 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via Prati 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord con cortile di proprietà di terzi, ad Est con altra proprietà di terzi, a Sud con altra proprietà di terzi ed atrio comune da cui si accede, ad Ovest con altra proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.801,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.411,43
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.411,43
Data di conclusione della relazione:	17/03/2025

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**, stipulata il 15/04/2004 a firma di Notaio Quagliata Vittorio in Sesto San Giovanni ai nn. 91062/11392 di repertorio, iscritta il 19/04/2024 a Milano 2 ai nn. 8657/51051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia mutuo in rinnovazione.

Importo ipoteca: 180000 Euro.

Importo capitale: 90000 Euro.

Ipoteca in rinnovazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6108 di repertorio, trascritta il 24/09/2024 a Milano 2 ai nn. 87573/123468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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 15/04/2004)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 15/04/2004), con atto stipulato il 15/04/2004 a firma di Notaio Vittorio Quagliata in Sesto San Giovanni ai nn. 91061/11391 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 a Milano 2 ai nn. 55978/27944

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 15/04/2004), con atto stipulato il 15/04/2004 a firma di Notaio Vittorio Quagliata in Sesto San Giovanni ai nn. 91061/11391 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 a Milano 2 ai nn. 55978/27944

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 97/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione di n. 3 u.i., rilasciata il 09/10/1986 con il n. 158/86 di protocollo, agibilità del 15/02/1988 con il n. 97/86B di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 52 del 19/10/2018, l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica Formazione Uboldo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CAPO II - CENTRO STORICO Articoli da 15 a 22

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN UBOLDO VIA AI PRATI 5, FRAZIONE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UBOLDO Via ai Prati 5, frazione Centro storico, della superficie commerciale di **71,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso civile abitazione autonomo posto al piano terreno con ingresso, cucina, camera, ripostiglio e wc, con accesso da cortile comune posto lungo la Via Prati in comune di Uboldo, centro storico

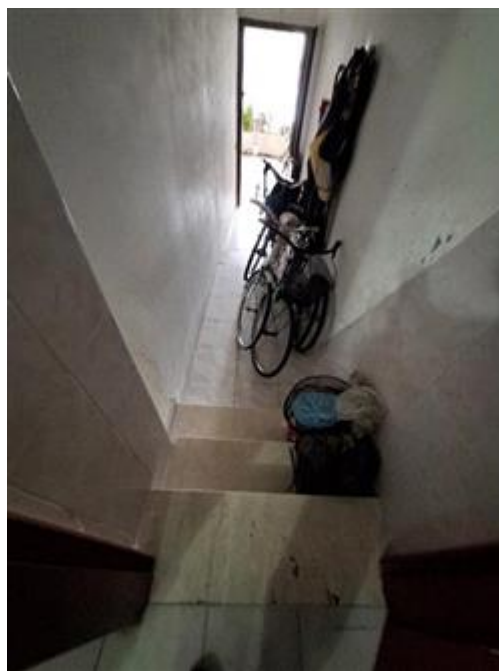
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1797 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via Prati 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord con cortile di proprietà di terzi, ad Est con altra proprietà di terzi, a Sud con altra proprietà di terzi ed atrio comune da cui si accede, ad Ovest con altra proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.





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

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media 

scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,4 km
ferrovia distante 6,0 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

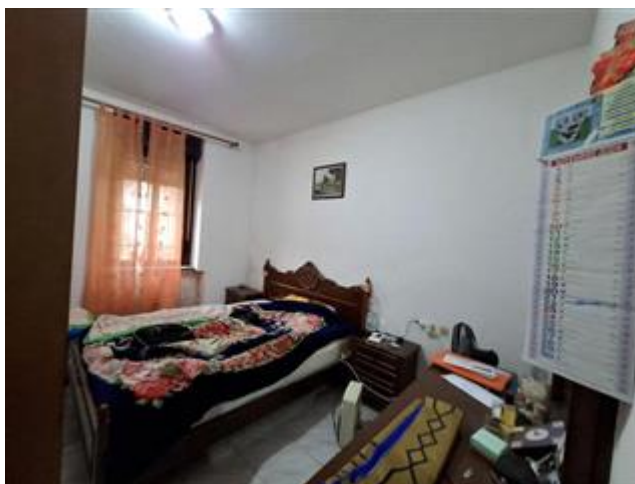


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso civile abitazione autonomo posto al piano terreno con ingresso, cucina, camera, ripostiglio e wc, con accesso da cortile comune posto lungo la Via Prati in comune di Uboldo, centro storico.

Termoautonomo con caldaia a gas per riscaldamento e ACS e radiatori, impianto gas per cucina, impianto elettrico sottotraccia da adeguare, pavimenti in ceramica, finestre in legno, porte interne in tamburato, pareti intonacate. Cortile comune senza posti auto assegnati.



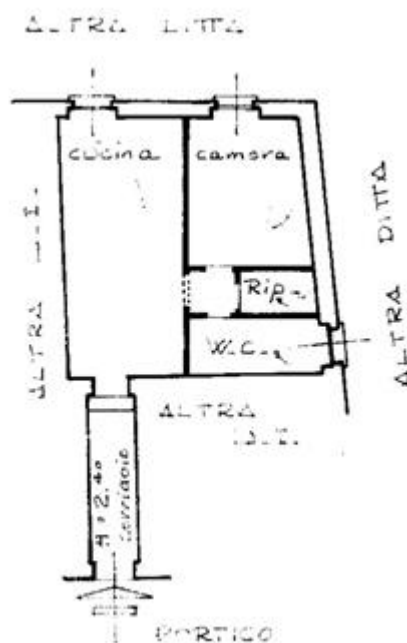


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento autonomo	71,37	x	100 %	=	71,37
Totale:	71,37				71,37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia Tecnorete

Descrizione: in zona centrale del paese, in ordinata corte immobile affittato con regolare contratto 4+4, canone mensile 460,00 euro

Indirizzo: Vicolo Largo 4

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 73.000,00 pari a 1.158,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia Territorio

Descrizione: appartamenti stato normale valore minimo

Indirizzo: Zona centrale

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.500,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: abitazioni stabili in seconda fascia con valore inferiore alla media di zona valore minimo

Indirizzo: zona centrale di Uboldo

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.400,00 pari a 840,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, dei valori degli immobili in zona, valutando ponderatamente i valori parametrici rilevati si ritiene di poter applicare un valore parametrico pari a euro/mq 950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,37	x	950,00	=	67.801,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.801,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 67.801,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2 Via Telematico, ufficio tecnico di comune di Uboldo, agenzie: Siti internet/Agenzie Saronno e zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino/Agenzia Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	71,37	0,00	67.801,50	67.801,50
				67.801,50 €	67.801,50 €

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: **€. 67.801,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.390,08**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.411,43**

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: **€. 64.411,43**

data 17/03/2025

il tecnico incaricato
Cristina Carozzi