



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

349/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

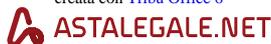
GIUDICE:
Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:
IGVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2025

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 349/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Giacomo Rossini 46, frazione Redentore, della superficie commerciale di **227,45** mq per la quota di:

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

Casa di civile abitazione indipendente in Comune di Busto Arsizio, zona Redentore, posta su due livelli oltre a seminterrato (parte del sedime), composta al piano terra da ingresso dal cortile di proprietà, ampia cucina, soggiorno pranzo, disimpegno, camera e bagno; al piano primo, collegato al piano terra da scala interna, da due camere, due bagni, un guardaroba. Il piano seminterrato presenta un vano ripostiglio oltre a scala in ferro di collegamento. Completa la proprietà area cortilizia di pertinenza a sud-est e area cortilizia di pertinenza a nord-ovest. L'edificio è stato recentemente ristrutturato e si presenta in buone condizioni con l'eccezione della facciata esterna e del vano seminterrato che presenta segni di recenti infiltrazioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7096 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini 42, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord mappale 888, a est Via Rossini, a sud e ovest proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	227,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 272.940,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 259.293,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 259.293,00
Data di conclusione della relazione:	02/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato da uno dei due debitori

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 **legale**, stipulata il 02/03/2025 a firma di Agenzia Entrate - Riscossione ai nn. 3162/11719 di repertorio, iscritta il 29/01/2019 a Milano 2 ai nn. 10680/1592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo .

Importo ipoteca: Euro 91.862,42.

Importo capitale: Euro 45.931,21

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/01/2003 a firma di Notaio Zanini ai nn. 45212 di repertorio, iscritta il 15/05/2023 a Milano 2 ai nn. 65282/10930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 204.000,00.

Importo capitale: Euro 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Busto Arsizio ai nn. 46 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Milano 2 ai nn. 34032/24449, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 14/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7112 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Milano 2 ai nn. 144858/102277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/01/2003 a firma di Notaio Giorgio Zanini in Busto Arsizio ai nn. 45211/2870 di repertorio, registrato il 16/01/2003 a Busto Arsizio ai nn. 114 1V, trascritto il 13/01/2003 a Milano 2 ai nn. 3694/3180

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/01/2003

a firma di Notaio Giorgio Zanini in Busto Arsizio ai nn. 45211/2870 di repertorio, registrato il 16/01/2003 a Busto Arsizio ai nn. 114 1V, trascritto il 13/01/2003 a Milano 2 ai nn. 3694/3180

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **287/1951**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento edificio residenziale, presentata il 09/06/1951 con il n. 447 di protocollo, rilasciata il 15/06/1951

Licenza edilizia N. **119/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di recinzione, presentata il 28/05/1965, rilasciata il 20/11/1965 con il n. 15610 di protocollo

CILA N. **51/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria modifiche interne, presentata il 15/11/2022.

Trattasi di asseverazione senza attestazione o rilascio del comune

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C/C n. 2 del 15/01/2019 e BURL Serie A.& C. n. 16 del 17/04/2019, l'immobile ricade in zona Sottozone B2/b - ambiti residenziali composti a densità media (0,75 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 25 Norme Tecniche

Sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio che allo stato di fatto risultano omogenei per le destinazioni d'uso presenti, ma si caratterizzano per eterogeneità di morfologia e tipologie edilizie insediate.

Gli interventi in forma unitaria dovranno portare alla riorganizzazione morfo-tipologica all'interno del comparto al fine di rendere omogeneo il sistema privilegiando le tipologie edilizie più frequenti.

La zona B2 è suddivisa in 4 sub ambiti che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente.

a. It = 0,45 mq/mq

b. If = 0,75 mq/mq

c. RC= 40%

d. P = vedi tabella Art. 10

e. Vf=30%

f. Vp=1/3 di Vf

L'indice territoriale (It) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500.

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata all'articolo 25.5.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIACOMO ROSSINI 46, FRAZIONE REDENTORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Giacomo Rossini 46, frazione Redentore, della superficie commerciale di **227,45** mq per la quota di:

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

Casa di civile abitazione indipendente in Comune di Busto Arsizio, zona Redentore, posta su due livelli oltre a seminterrato (parte del sedime), composta al piano terra da ingresso dal cortile di proprietà, ampia cucina, soggiorno pranzo, disimpegno, camera e bagno; al piano primo, collegato al piano terra da scala interna, da due camere, due bagni, un guardaroba. Il piano seminterrato presenta un vano ripostiglio oltre a scala in ferro di collegamento. Completa la proprietà area cortilizia di pertinenza a sud-est e area cortilizia di pertinenza a nord-ovest. L'edificio è stato recentemente ristrutturato e si presenta in buone condizioni con l'eccezione della facciata esterna e del vano seminterrato che presenta segni di recenti infiltrazioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7096 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini 42, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord mappale 888, a est Via Rossini, a sud e ovest proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2023.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Maria in Piazza - Museo del Tessile.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- supermercato

- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4,2 km

- buono ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 5 km
aeroporto distante 10,6 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

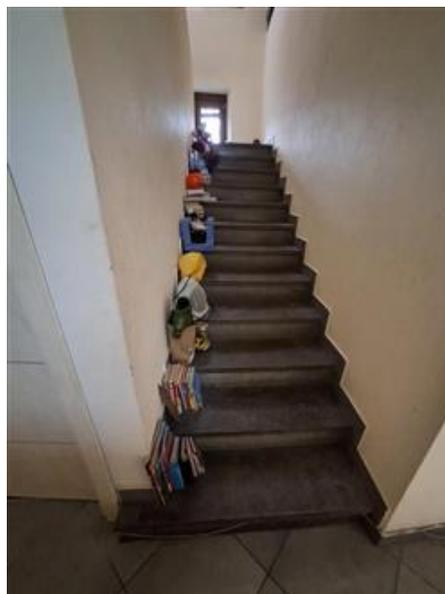
Casa di civile abitazione indipendente in Comune di Busto Arsizio, zona Redentore, posta su due livelli oltre a seminterrato (parte del sedime), composta al piano terra da ingresso dal cortile di proprietà, ampia cucina, soggiorno pranzo, disimpegno, camera e bagno; al piano primo, collegato al piano terra da scala interna, da due camere, due bagni, un guardaroba. Il piano seminterrato presenta un vano ripostiglio oltre a scala in ferro di collegamento. Completa la proprietà area cortilizia di pertinenza a sud-est e area cortilizia di pertinenza a nord-ovest. L'edificio è stato recentemente ristrutturato e si presenta in buone condizioni con l'eccezione della facciata esterna e del vano seminterrato che presenta segni di recenti infiltrazioni.

I serramenti sono in pvc di recente fabbricazione e quindi con buone prestazioni custiche ed isolanti. Il riscaldamento è autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas metano posta sulla parete esterna del fabbricato nel cortile nord. Non è presente impianto di raffrescamento d'aria.

I pavimenti sono in ceramica o parquet al piano primo.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente quadro generale, non è stato possibile reperire la certificazione relativa, idem per gli altri impianti. E' presente impianto citofonico. Entrambi i bagni sono provvisti di vasca con idromassaggio.

L'area cortilizia puo' essere accessibile da auto ma nella zona sono comunque disponibili parcheggi pubblici



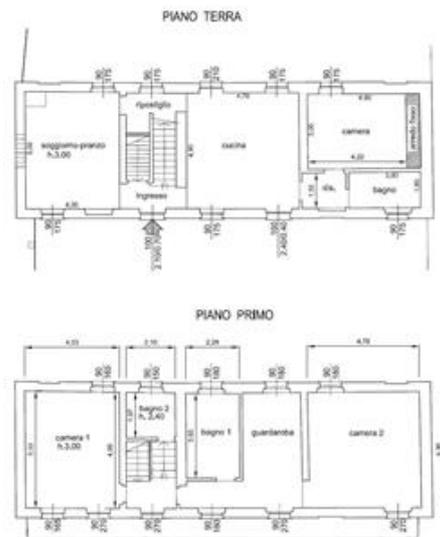


CONSISTENZA:

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 abitazione	102,00	x	100 %	=	102,00
piano primo abitazione	102,00	x	100 %	=	102,00
seminterrato	41,70	x	25 %	=	10,43
cortile sud	93,28	x	10 %	=	9,33
cortile nord	36,96	x	10 %	=	3,70
Totale:	375,94				227,45



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: 02/03/2025

Fonte di informazione: SILE Immobiliare Busto Arsizio

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Via Ascoli Piceno 5 Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 1.626,98 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 164.000,00 pari a 1.301,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/03/2025

Fonte di informazione: IMMOBILSTUDIO di Laura A.M.Fabris di Busto Arsizio

Descrizione: Villa

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini 43

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 340.000,00 pari a 1.360,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 306.000,00 pari a 1.224,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 02/03/2025
Fonte di informazione: Remax professionisti immobiliari Busto Arsizio
Descrizione: Casa indipendente
Indirizzo: Via Gioacchino Rossini 66 a Busto Arsizio
Superfici principali e secondarie: 208
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 349.000,00 pari a 1.677,88 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 279.200,00 pari a 1.342,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/01/2024
Fonte di informazione: Banca dati Agenzia Territorio OMI
Descrizione: Ville e Villini
Indirizzo:
Periferica/V.MONTELO, V.RIMEMBRANZE, V.CORBETTA, V.MASANIELLO, V.AZZIMONTI, V.VITTORIO, V.SPLUGA, V.SAVOIA, V.I.
BRESCIA, C.ITALIA
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/02/2025
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Ville e Villini
Indirizzo: Via Rossini 46 Redentore
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.328,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una verifica dei costi parametrici rilevati e dei dati degli osservatori immobiliari, tenuto conto di simile tipologia e posizione si ritiene di poter applicare il valore parametrico di Euro/mq. 1.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 227,45 x 1.200,00 = **272.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 272.940,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 272.940,00**

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 Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare

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	227,45	0,00	272.940,00	272.940,00
				272.940,00 €	272.940,00 €

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: **€. 272.940,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 13.647,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 259.293,00**

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: **€. 259.293,00**

data 02/03/2025

il tecnico incaricato
Cristina Carozzi