



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

205/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.


DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT. MARCO LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Lucio Bernasconi

CF:BRNLCU56D18E101T
con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18
telefono: 0331617978
fax: 0331617978
email: bernasconi.lucio@tin.it
PEC: lucio.bernasconi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
205/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

deposito a BUSTO ARSIZIO vicolo Catania 5, della superficie commerciale di **70,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato con destinazione a deposito composto da n. 3 locali al piano terra con annesso area di compendio. Lo stato di manutenzione dell'immobile sono pessime la muratura e la copertura sono parzialmente o totalmente crollate e l'accesso è precario per il pericolo di crollo. L'immobile è privo di impianti e serramenti si fa inoltre presente la presenza di un serbatoio in ferro esterno posizionato interno al fabbricato, che allo scrivente è stato impossibile verificare se conteneva del liquido. L'accesso di carico e scarico avviene da vicolo Catania 4. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 315. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 7642 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Bellini 17, piano: terra, intestato a ..

...vante da variazione nel classamento del 24/09/2016 Pratica n.VA 0111339 in atti dal 24/09/2016 VARUAZIONE DI CLASSAMENTO (N.36590.1/2016

Coerenze: da nord in senso orario proprietà di terzi, vicolo Catania e proprietà di terzi.

l'immobile riportato on NCEU a sezione Urbana BU foglio 10 particella 7642 subalterno 510 è costituita come unità afferente edificata su area di corte in base alla nota di unità afferente edificata su aree di corte del 24/09/2015 pratica n. VA0133557 in atti dal 24/09/2015 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1617.1/2015)

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.064,52
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€ 20.011,29

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.011,29

Data di conclusione della relazione: 10/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le operazioni peritali e l'accesso all'immobile si sono svolte in modo regolare in data 19/09/2025 alla presenza oltre del tecnico, dell'esecutato e del sig. incaricato GIVG. La comunicazione della data del sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali alla parte sono state comunicate dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Busto Arsizio.

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 **giudiziale**, stipulata il 09/10/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1486 di repertorio, iscritta il 13/05/2025 a MILANO 2 ai nn. 65834/13591, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli - C.F. 05828330638. contro

da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150000,00 per interessi e spese.

Importo capitale: 522074,02.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio vicolo Catania 4, piano T - Sezione urbana BU - foglio 10 p.lla 7642 sub 510 - Diritti e oneri reali: proprietà 1/1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/06/2025 a firma di Uff. Giud. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4465 di repertorio, trascritta il 18/07/2025 a MILANO 2 ai nn. 105610/72767, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli - C.F. 05828330638.

derivante da 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio vicolo Catania 4, piano T - Sezione

urbana BU - foglio 10 p.lla 7642 sub 510 - Diritti e oneri reali: proprietà 1/1

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:

LE UNITA IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO E PERTANTO NON VI SONO SPESE GESTIONALI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ALLEGATO ALLA PROCEDURA, SI PRECISA CHE LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO ORIGINARIO ANTECEDENTE DI 20 ANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: *[nome]* sta di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2005), con atto stipulato il 20/05/2005 a firma di CRESPI Maria Gabriella notaio in Busto A. ai nn. 18415/5623 di repertorio, registrato il 30/05/2005 a Busto Arsizio ai nn. 2070, trascritto il 31/05/2005 a MILANO 2 ai nn. 79339/40692.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio vicolo Catania 4, piano T - Sezione urbana BU - foglio 10 p.lla 7642 sub 510 - Diritti e oneri reali: proprietà 1/1.

PROPRIETARIO DA PIU DI VENTI ANNI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI EVIDENZIA CHE LA RICERCA DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE INERENTI ALLA PARTICELLA 7642 DEL FOGLIO 10 SEZIONE DI BUSTO ARSIZIO SUB 501 HA DATO ESITO NEGATIVO. LE AUTORIZZAZIONI TROVATE A PARTIRE DAL 1954 IN AVANTI RIGUARDANO A CONCESSIONI DI FABBRICATI DEL MEDESIMA MAPPALE INTESTATI ALL'ESECUTATO E DAGLI EX PROPRIETARI DELL'IMMOBILE.

In relazione alle verifiche di sanabilità sull' immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire

l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **121/54**, intestata a _____, per lavori di muro di cinta, presentata il 25/07/1954 con il n. 10493 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **198/55**, intestata a _____, per lavori di ampliamento villa, presentata il 12/07/1955 con il n. 11421 di protocollo

Autorizzazione N. **566/85**, intestata a _____ per lavori di Adeguamento centrale termica, presentata il 24/10/1985 con il n. 26048 di protocollo, agibilità del 19/02/1986 con il n. 25 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **72/2005**, intestata a Rostoni Anna Maria, per lavori di formazione recinzione e cancello automatico, presentata il 07/03/2025 con il n. 12938 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **106/2005**, intestata _____ per lavori di spostamento tavolati interni e adeguamenti impianti, presentata il 21/04/2005 con il n. 23015 di protocollo.

PRATICA DECADUTA

Denuncia Inizio Attività N. **298/2010**, intestata a _____ per lavori di Installazione di pannelli fotovoltaici, presentata il 27/08/2010 con il n. 60414 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 59 del 20/06/2013 e pubblicato sul BURL n.51 del 18/12/2013 e successiva variante, l'immobile ricade in zona ambito residenziali di interesse storico-ambientale ZONA B6 - Sottozona B6/a - ambiti di interesse storico-ambientale da tutelare a verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano non omogenei per quanto riguarda la densità edilizia e la tipologia e si divide in tre ambiti. Nel primo caso, si tratta di ambiti con una prevalenza di aree libere, non edificate e con una presenza qualificante di aree verdi, nel secondo caso, si tratta di ambiti prevalentemente edificati che presentano un tessuto misto produttivo/artigianale e residenziale, quale risultato della stratificazione avvenuta nel corso degli anni. Nel terzo caso si tratta di aree in prevalenza libere che svolgono una funzione ecologica e ambientale e garantiscono la presenza di spazi non edificati all'interno del tessuto urbano consolidato (verde privato con funzione ecologica e ambientale).

2. Finalità

Per gli ambiti prevalentemente liberi ed in cui la presenza delle aree verdi e del patrimonio arboreo è significativa, il piano si propone di tutelare, conservare e mantenere il verde esistente; per gli ambiti liberi ed in cui la presenza del patrimonio arboreo è minima, il piano propone il ruolo di garantire permeabilità e interruzione dell'edificato all'interno del tessuto consolidato; mentre per gli ambiti prevalentemente edificati il piano si propone di avviare interventi in grado di garantire un utilizzo del patrimonio edilizio, in grado di consolidare e rinnovare i caratteri del tessuto urbano.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono: destinazione principale Abitazioni urbane e Residenze collettive. Destinazione secondaria: Abitazioni di servizio ad altre attività, Servizi alla residenza

Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, Attività paracommerciali, Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato (solo per la zona B6b), Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 e MSV1a (solo per la zona B6b), Terziario avanzato, Artigianato di servizio, Attività per il tempo libero e alla cura della persona, Parcheggi Pluripiano (solo per la zona B6b), Uffici direzionali, Studi professionali, Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie, Centri di ricerca, Alberghi, Residenze assistite, Residence/case albergo.

Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse:

- limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto).
- In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.

All'interno degli edifici di uso produttivo con attività in essere alla data di adozione del PGT, sono ammessi i subentri e i cambi di ragione sociale e sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici, igienico-sanitari o comunque legati a sopravvenute normative.

E' ammesso l'insediamento di nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1[^].

4. Parametri edilizi ed urbanistici

4. Parametri edilizi ed urbanistici

La zona B6 è suddivisa in 3 sub ambiti, due dei quali differiscono esclusivamente per l'indice massimo, in relazione alla densità esistente.

Per il sub ambito B6a:

- a. $I_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
- b. H = esistente
- c. RC= 30%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per il sub ambito B6b:

- a. $I_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
- b. H = 11,00 m
- c. RC= 40%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per quanto riguarda le aree comprese all'interno del sub ambito B6c sono sprovviste di capacità edificatoria propria.

5. Modalità di intervento

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.

Superficie territoriale (mq): 500 mq - Dotazione aree di interesse pubblico: nessuno - Modalità attuativa: Titolo abilitativo semplice o equipollente;

Superficie territoriale: Da 1.500 a 3.500 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo;

Superficie territoriale: Da 3.501 a 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo;

Superficie territoriale: Oltre 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Cessione dell'area all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Piano Attuativo.

Per quanto riguarda il sub-ambito B6a, le aree che presentano capacità edificatoria residua, fino al raggiungimento dell'indice indicato, potranno realizzare interventi di ampliamento di edifici esistenti, oppure nuovi edifici, purché contigui o in ampliamento a quelli esistenti. E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici non contigui a condizioni che vengano tutelate le essenze arboree presenti e venga garantita la gestione del verde in forma omogenea e continua. Per tali interventi il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al pagamento di un contributo compensativo finalizzato al miglioramento del sistema ambientale corrispondente alla monetizzazione degli standard generati.

. Il titolo è riferito solamente al immobile in Busto Arsizio vicolo Catania 4, piano T - Sezione urbana BU - foglio 10 p.lla 7642 sub 510

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI FA INOLTRE PRESENTE CHE L'IMMOBILE E PRIVO DI IMPIANTI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato edificato senza autorizzazione edilizia (normativa di riferimento: testi unico dell'edilizia DPR 380/2001 art.36 e 36 bis interventi in assenza di titolo)

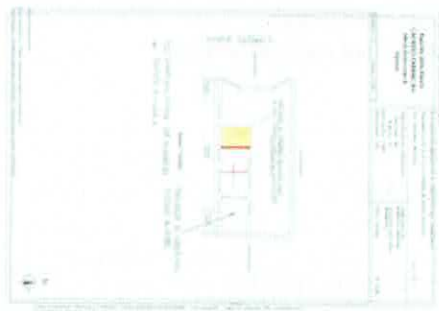
Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di permesso di costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica comunale: €.2.300,00
- sanzioni e oneri : €.14.231,73
- diritti segreteria e marca da bollo: €.387,14

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio vicolo Catania 4, piano T - Sezione urbana BU - foglio 10 p.lla 7642 sub 510



planimetria di intervento

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: smaltimento alle discariche autorizzate e demolizione parete (normativa di riferimento: presenza di lastre in eterni a terra)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante smaltimento a discariche autorizzate e demolizione in parte del fabbricato già parzialmente demolito

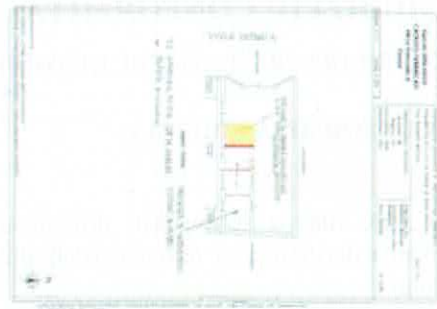
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Redazione del piano per smaltimento da presentare ASL e smaltimento eternit effettuato da imprese iscritte al registro imprese, importo stimato: €2.100,00
- Art.20.20.10.10 Demolizione muratura in mattoni compreso trasporto (7.00x3.15x0.30)=
mc6.62x€ 159,85: €1.058,21
- Non compreso nel listino diritti di discarica: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte delle imprese specializzate allo smaltimento ed iscritte all'albo della regione Lombardia sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi. Listino prezzi informativi opere compiute per l'edilizia Varese 2024 (II semestre 2023)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto; la presenza di parete divisorie e di aperture non indicate (normativa di riferimento: Legge 27 febbraio 1985, n. 52 (e in particolare l'art. 29, comma 1-bis, introdotto dal D.L. 78/2010), che impone la conformità e le disposizioni del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di variazione all'agenzia delle entrate - ufficio provinciale - territorio servizi catastali

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

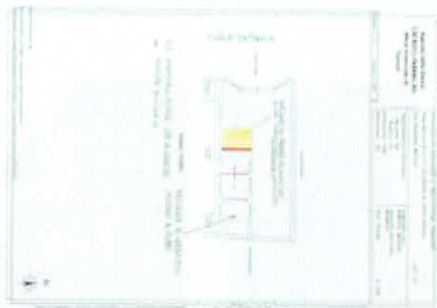
Costi di regolarizzazione:

- planimetria: €500,00
- diritti catastali: €70,00
- diritti cassa geometri: €25,00
- IVA 22%: €115,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio vicolo Catania 4, piano T - Sezione urbana BU - foglio 10 p.lla 7642 sub 510.

Si comunica inoltre che non è stato possibile procedere al rilievo dell'immobile in quanto pericolante e lo scrivente per il motivo esposto non può procedere alla variazione catastale così come è indicato nel decreto di conferimento dell'incarico cap. difformità catastali.



planimetria del fabbricato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VICOLO CATANIA 4

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito a BUSTO ARSIZIO vicolo Catania 5, della superficie commerciale di **70,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato con destinazione a deposito composto da n. 3 locali al piano terra con annesso area di compendio. Lo stato di manutenzione dell'immobile sono pessime la muratura e la copertura sono parzialmente o totalmente crollate e l'accesso è precario per il pericolo di crollo. L'immobile è privo di impianti e serramenti si fa inoltre presente la presenza di un serbatoio in ferro esterno posizionato interno al fabbricato, che allo scrivente è stato impossibile verificare se conteneva del liquido. L'accesso di carico e scarico avviene da vicolo Catania 4. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 315. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 7642 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Bellini 17, piano: terra intestato a

derivante da variazione nel classamento del 24/09/2016 Pratica n. VA 0111339 in atti dal 24/09/2016 VARUAZIONE DI CLASSAMENTO (N.36590.1/2016

Coerenze: da nord in senso orario proprietà di terzi, vicolo Catania e proprietà di terzi.

l'immobile riportato on NCEU a sezione Urbana BU foglio 10 particella 7642 subalterno 510 è costituita come unità afferente edificata su area di corte in base alla nota di unità afferente edificata su aree di corte del 24/09/2015 pratica n. VA0133557 in atti dal 24/09/2015 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1617.1/2015)

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



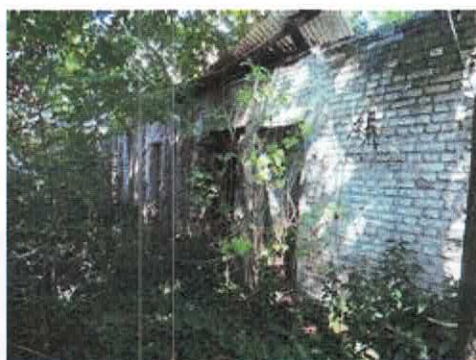
Vista da via V. Bellini ingresso vicolo Catania



Vista da via Bellini vicolo Catania



Vista cancello ingresso viale Catania 4



Vista immobile dal cortile



Vista immobile e cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO, GALLARATE, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Teatro Sociale, Chiesa San Giovanni, Museo del tessile e Santuario Santa Maria di Piazza.

stadio
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa 16 Km
autobus distante Via Castelfidardo 500 ml
autostrada distante 6 km ingresso autostrada laghi
ferrovia distante stazione Piazzale Volontari
Libertà km 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in muratura, tetto a falde con copertura in lastre, recinzione in muratura intonacata, cancello ingresso inesistente e stato posizionato pannello in acciaio prefabbricato con chiusura a catena e giardino/cortile oncolto. Lo stato dello stabile e in pessime condizioni.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni
infissi esterni: infissi inesistenti
manto di copertura: realizzato in lastre. parte crollata
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in mattoni



area esterna



immobile vista da vicolo Catania



immobile visto dal cortile locale interno



immobile vista da vicolo Catania



immobile vista copertura e locale interno



Vista serbatoio

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
fabbricato [(14.60+14.80):2x4.30]=	63,21	x	100 %	=	63,21
area scoperta esclusiva mq	63,21	x	10 %	=	6,32
area scoperta esclusiva	83,09	x	2 %	=	1,66
Totale:	209,51				71,19



vista serbatoio



vista immobile e area di compendio



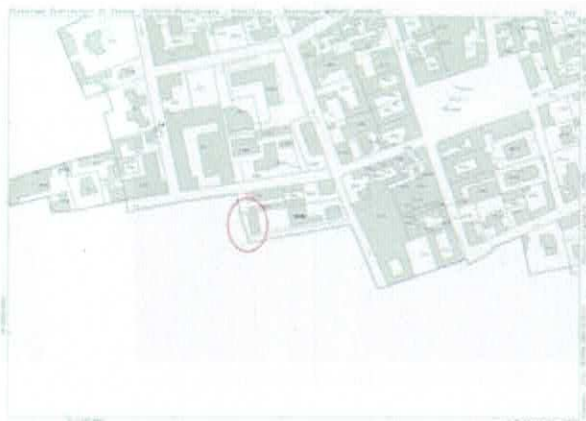
vista immobile e area di compendio verso vicolo Catania



vista ingresso da vicolo Catania



planimetria depositata in catasto



estratto mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Vincenzo Romano con sede a Busto Arsizio via Galilei Galilei 7 (30/09/2025)

Domanda: sul territorio provinciale le transazioni si confermano in aumento. Lo sguardo sul settore immobiliare varesino, si evince una certa vivacità con un aumento delle transazioni rispetto all'anno precedente.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: l'unità immobiliare è stata costruita dopo gli anni '50, per il quale non sono state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerato agibile, privo di impianto con strutture solette/tetto da consolidare o da rifare completamente.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e

concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture - sulla sua potenzialità edificatoria e di trasformazione si può determinare il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare al mq €. 590,00 considerando condizione pessime dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,19 x 590,00 = **42.002,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.002,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.002,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedendo la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Vincenzo Romano con sede a Busto Arsizio via Galilei Galilei 7

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	71,19	0,00	42.002,10	42.002,10
				42.002,10 €	42.002,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.937,58**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.064,52**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 1.053,23
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.011,29
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:	€. 20.011,29

data 10/10/2025

il tecnico incaricato
Lucio Bernasconi

Firmato digitalmente da

**Lucio
Bernasconi**

CN = Lucio
Bernasconi
O = Collegio dei
Geometri di Varese
C = IT