



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

380/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. LEONARDO CRESPI

CF:CRSLRD66E06B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13

telefono: 0331075261

email: arch.leonardocrespi@gmail.com

PEC: arch.leonardocrespi@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
380/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a BUSTO ARSIZIO via Puccini 1, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **98,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare di cui al pignoramento, si trova in zona centrale di Busto A. in provincia di Varese, all'interno di un signorile complesso condominiale denominato "Condominio SELLA", costituito da 29 unità a prevalenza residenziale, insistenti su area cortilizia in comune, con accesso da via Puccini n. 1/3.

L'alloggio oggetto di perizia - una villetta a schiera - si colloca all'interno di un complesso condominiale, costituito da un fabbricato principale, prospettante sulle vie Q. Sella e Puccini, di nr 3 piani fuori terra oltre al piano mansardato (sottotetto) e interrato, con cortile comune in cui - all'interno - si trovano le villette a schiera. L'unità abitative in questione disposta su due piani fuori terra, dispongono di aree cortilizia di pertinenza privata, oltre ad un vano accessorio ad uso cantina nel piano interrato.

L'alloggio si sviluppa su due piani fuori terra (piano terreno e mansardato) con area cortilizia di pertinenza recintata e con accesso pedonale dal cortile condominiale interno e dispone inoltre di un vano ad uso cantina al piano interrato in porzione di fabbricato condominiale. L'alloggio in questione non dispone di box auto.

Il condominio risulta essere regolarmente amministrato.

Il complesso condominiale risulta essere di tipo signorile in condizioni manutentive ottimali. La zona, centrale di Busto A., risulta residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4761 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini n. 1, piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: - dell'appartamento e dell'area di pertinenza: area comune (sub. 22), a.u.i. (sub. 53) , a.u.i. (sub. 51), a.u.i.; - del vano cantina: a.u.i., corridoio comune (sub. 22), a.u.i., terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,40 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:	€. 226.320,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 226.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 226.320,00
Data della valutazione:	04/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 09/02/2019 hanno avuto inizio le operazioni peritali, previa comunicazione inviata alle parti, a mezzo lettera raccomandata A/R e messaggio e-mail. In tale data è stato possibile effettuare il sopralluogo con accesso all'immobile per le opportune verifiche ed in seguito sono state esperite le ispezioni presso i competenti uffici per il reperimento delle documentazioni e informazioni necessarie al completamento della perizia.

Uno dei comproprietari, presente al momento del sopralluogo, si è reso disponibile e collaborativo; l'abitazione regolarmente occupata e abitata dai sigg. eseguiti con la propria famiglia.

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 28/07/2011 a firma di Notaio Susanna Farioli ai nn. 11593/6693 di repertorio, registrata il 29/07/2011 a Busto Arsizio ai nn. 4488/1T, iscritta il 01/08/2011 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 90016/20685, a favore di **Veneto Banca SpA**, contro [REDACTED] derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 125000.

Durata ipoteca: 28 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/10/2023 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 6330 di repertorio,



trascritta il 01/12/2023 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 163036/114167, a favore di **Cond. Residenza SELLA**, contro ██████████ derivante da Verbale di pignoramento

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.701,00
Millesimi condominiali:	33,56

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di proprietà (dal 28/07/2011), con atto stipulato il 28/07/2011 a firma di Notaio Susanna FARIOLI Rosanna ai nn. 11592/6692 di repertorio, registrato il 29/11/2011 a Busto A. ai nn. 4488/1T, trascritto il 01/08/2011 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 90015/52349

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di proprietà (dal 28/07/2011), con atto stipulato il 28/07/2011 a firma di Notaio Susanna FARIOLI Rosanna ai nn. 11592/6692 di repertorio, registrato il 29/11/2011 a Busto A. ai nn. 4488/1T, trascritto il 01/08/2011 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 90015/52349

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 27/07/2011), con atto stipulato il 24/07/2002 a firma di Notaio Susanna FARIOLI ai nn. 4951/2021 di repertorio, registrato il 02/08/2002 a Busto A. ai nn. 723-2V, trascritto il 05/08/2002 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 104718/61421

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **39/2003** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di di ristrutturazione per il recupero abitativo del sottotetto e formazione di boxes , rilasciata il 28/01/2004 con il n. 39/2003 di protocollo, agibilità del 25/01/2010 con il n. prot. 0007623 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 (come da dichiarazione riportate nell'atto di compravendita), risultano tuttavia essere stati eseguiti interventi di ristrutturazione per il recupero abitativo del sottotetto e formazione di boxes interrati legittimati con autorizzazione nr. 39/2003 prot. 11655 assentita dal Comune di Busto A. in data 28/01/2004; in data 25/01/2010 risulta attestata, per decorrenza dei termini di legge, l'Agibilità prot. 0007623. I beni oggetto di perizia dispongono di schede catastali coincidenti con lo stato di fatto dei luoghi. Per tanto, in considerazione di tali risponderenze, si ritiene che tale immobile sia conforme alle disposizioni edilizie e urbanistiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PUCCINI 1, QUARTIERE SAN MICHELE

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a BUSTO ARSIZIO via Puccini 1, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **98,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliari di cui al pignoramento, si trova in zona centrale di Busto A. in provincia di Varese, all'interno di un signorile complesso condominiale denominato "Condominio SELLA",



costituito da 29 unità a prevalenza residenziale, insistenti su area cortilizia in comune, con accesso da via Puccini n. 1/3.

L'alloggio oggetto di perizia - una villetta a schiera - si colloca all'interno di un complesso condominiale, costituito da un fabbricato principale, prospettante sulle vie Q. Sella e Puccini, di nr 3 piani fuori terra oltre al piano mansardato (sottotetto) e interrato, con cortile comune in cui - all'interno - si trovano le villette a schiera. L'unità abitative in questione disposta su due piani fuori terra, dispongono di aree cortilizia di pertinenza privata, oltre ad un vano accessorio ad uso cantina nel piano interrato.

L'alloggio si sviluppa su due piani fuori terra (piano terreno e mansardato) con area cortilizia di pertinenza recintata e con accesso pedonale dal cortile condominiale interno e dispone inoltre di un vano ad uso cantina al piano interrato in porzione di fabbricato condominiale. L'alloggio in questione non dispone di box auto.

Il condominio risulta essere regolarmente amministrato.

Il complesso condominiale risulta essere di tipo signorile in condizioni manutentive ottimali. La zona, centrale di Busto A., risulta residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4761 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini n. 1, piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: - dell'appartamento e dell'area di pertinenza: area comune (sub. 22), a.u.i. (sub. 53) , a.u.i. (sub. 51), a.u.i.; - del vano cantina: a.u.i., corridoio comune (sub. 22), a.u.i., terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo di fabbrica del complesso condominiale, edificato a inizio del 2000, risulta costruito con struttura portate in laterizio, con solai di tipo misto in latero-cemento. I tavolati perimetrali sono rifiniti esternamente con intonaco al civile tinteggiato con fregi in mattoni paramano e lastre pietra naturale levigate (serizzo) che conferiscono al complesso un'immagine particolarmente accurata e signorile. La copertura dispone di tegole di laterizio tipo portoghesi con canali e lattonerie pluviali in lamiera di rame, la struttura del tetto è in legno con travi interne a vista (nel piano mansardato).

L'aspetto architettonico dell'edificio risulta essere gradevole e curato ed appare in ottimo stato conservativo/manutentivo.

L'appartamento in questione, posto al piano terreno risulta accessibile da area pertinenziale attrezzata a verde.

L'alloggio internamente risulta essere in buono stato conservativo e manutentivo, con finiture di tipo signorile che, hanno goduto di una buona manutenzione.

Al momento, l'appartamento risulta essere dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas (interna), con produzione dell'acqua calda sanitaria, regolarmente funzionante e a norma di legge.

L'alloggio risulta regolarmente allacciato alla fornitura di energia elettrica oltre al gas metano.

L'appartamento risulta essere costituito al piano terra da un soggiorno (d'ingresso) con vano cottura, un disimpegno da cui si accede ad un servizio igienico; attraverso una scala interna si accede al piano mansardato superiore dove si trovano due camere da letto e il secondo bagno; il locale ripostiglio si trova in una porzione separata del fabbricato condominiale (piano interrato) con le altre cantinole.

Le pareti interne sono rifinite con rasatura al civile, tinteggiati in stato ottimale.

I pavimenti dei locali al piano terreno sono in piastrelle di gres-porcellanato di buona fattura, nel vano cottura e nel bagno, le pareti sono rivestite in ceramica coordinata fino all'altezza regolamentare. Al piano superiore, le pavimentazioni sono in parquet di buona fattura ed il secondo bagno dispone di pavimentazione e rivestimento coordinato in ceramica di buona qualità. Nel bagno gli impianti ed i sanitari risultano essere di discreta qualità con rubinetterie monocomando e ceramiche di fattura corrente.

I serramenti esterni sono in legno naturale laccato con vetrocamera e scuri ad ante pieghevoli in legno di ottima qualità. Tutte le porte interne sono a battente con finitura in noce di qualità corrente. Il portoncino d'ingresso con pannellatura in legno risulta di tipo blindato con serrature di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento autonomo, come anzi detto, presenta i termosifoni in alluminio con condotte sottotraccia e valvole di ritenzione. Nel ripostiglio al piano terreno è stata installata la caldaia murale a gas, con produzione dell'acqua calda sanitaria, attualmente funzionante e apparentemente a norma di sicurezza.

Il bagno al piano terreno è dotato di box doccia di adeguate dimensioni, oltre a sanitari in ceramica smaltata bianca con rubinetterie monocomando di tipo corrente. Il bagno padronale al piano soprastante risulta completo e dispone di vasca idromassaggio.

L'impianto elettrico presenta comandi tipo Bi-Ticino apparentemente a norma e funzionante. L'appartamento inoltre dispone di impianto citofonico e di ricezione TV di tipo condominiale funzionanti.

La cantinola di pertinenza al piano terreno risulta essere rifinita al rustico con pavimentazione realizzata cemento liscio.





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
Villetta a schiera p.T 1°	94,00	x	100 %	=	94,00



Area nuda di pertinenza esclusiva	35,00	x	10 %	=	3,50
Cantina (p. int.)	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	132,60				98,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia Entrate** della Provincia di Varese nel Comune di Busto A. riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al 2023 - 1° sem.**

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in *Busto A. zona Centrale B1 per Abitazioni civili* in stato conservativo *Ottimo* dai 1.850,00 ai 2.600,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore intermedio di mercato di € 2.300,00 al mq commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,40 x 2.300,00 = **226.320,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 226.320,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 226.320,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia 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	villetta a schiera centrale	98,40	0,00	226.320,00	226.320,00
				226.320,00 €	226.320,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene né utile né auspicabile la divisione del lotto in questione.

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: **€. 226.320,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 226.320,00**



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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 226.320,00

data 04/03/2024

il tecnico incaricato
ARCH. LEONARDO CRESPI

