



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

361/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Chiara Zara

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
361/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **825,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare costituita da uffici, laboratorio produttivo e locali di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana Bu, categoria D/1, rendita 11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n. 7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini
immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state presentate le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B appartamento a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **115,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento trilocale affacciato su via Bellini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 intermedio, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n.7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini
immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state rifatte le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C appartamento a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **468,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento sito al piano primo, al di sopra del laboratorio produttivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita

11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n.7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini

immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state presentate le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

D box doppio a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **48,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box doppio annesso al laboratorio produttivo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n.7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini
immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state presentate le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6)

E posto auto a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **79,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
8 posti auto scoperti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n.7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini
immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state presentate le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.537,87 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:	€. 1.453.221,78
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.453.221,78
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.453.221,78
Data di conclusione della relazione:	30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Corpo A: laboratorio e uffici occupati da con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2025, successiva al pignoramento

Corpo B: appartamento occupato dalla

Corpo C: appartamento occupato dal

Corpo D: autorimessa del Corpo A

Corpo E: posti auto

Sono presenti inoltre una cabina Enel accessibile da strada e 3 locali tecnici/ripostigli all'ingresso del cortile

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, registrata il 24/04/2008 a Milano 2 ai nn. 54068, 13332, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, registrata il 18/11/2014 a Milano 2 ai nn. 103299, 17904, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 215.969,34.

Importo capitale: € 107.984,67

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrata il 20/11/2024 a Milano 2 ai nn. 154831, 109335, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 (dal 16/10/2002), con atto stipulato il 16/10/2002 a firma di Novara Marco ai nn. 40950 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 16/10/2002 fino al 16/10/2002), con atto stipulato il 16/10/2002 a firma di Novara Marco ai nn. 40949 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **15/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuove aperture su via Bellini, rilasciata il 13/03/1962 con il n. 3568 di protocollo

Concessione edilizia N. **132/1992** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria e formazione di nuovi parcheggi, rilasciata il 04/03/1992 con il n. 9181 di protocollo

Permesso di costruire N. **178/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione involucro edilizio, cambio destinazione d'uso, rilasciata il 21/09/2006 con il n. 50865 di protocollo

Agibilità N. **Agibilità non rilasciata**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

E' presente una "domanda di certificato di agibilità" presentata in data 30/05/2016, protocollo n. 47597, relativa alla pratica 178/2006, ma non è mai stata rilasciata in quanto a seguito della richiesta di integrazione documentale non sono pervenuti i documenti richiesti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna del corpo A e servizio igienico non utilizzabile (assenza di apparecchi sanitari e piastrelle); Diversa destinazione d'uso del corpo B (da ufficio ad abitazione), utilizzo come camera e bagno di una porzione del Corpo B precedentemente non autorizzata (volume non autorizzato), apertura di finestra verso cortile interno, diverse partizioni interne, balcone e terrazzo aggiuntivi; Diversa distribuzione interna corpo C, balcone aggiuntivo e scala di accesso al giardino pensile, lucernari aggiuntivi, presenza di un ripostiglio esterno a confine sul giardino pensile; assenza di ascensore comune. Il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata di confronto tra stato di fatto e stato autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di costruire in sanatoria per i nuovi balconi realizzati in difformità e per le difformità interne oltre alla demolizione di parte del terrazzo per ridurlo a 150 cm di profondità (al fine di non costituire nuova superficie coperta non sanabile), demolizione del ripostiglio posto a confine sul giardino pensile non autorizzabile, interclusione della porzione/volume dell'appartamento - corpo B - non sanabile, installazione ascensore

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per presentazione del Permesso di costruire in sanatoria: €5.000,00
- Costo per installazione di ascensore (a servizio degli appartamenti Corpo B e Corpo C): €15.000,00
- Costo per demolizione di porzione non sanabile di terrazzo oltre i 150 cm di sporto (Appartamento Corpo B): €8.000,00
- Costo per demolizione ripostiglio posto a confine sul giardino pensile (Appartamento Corpo C): €1.500,00
- Costo per interventi necessari a rendere interclusi i locali non sanabili: smantellamento bagno, tamponamento della porta di accesso e della finestra verso il cortile interno (Abitazione corpo B): €5.000,00
- Oblazione minima per regolarizzare difformità interne (Laboratorio Corpo A) - Art. 36bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: €1.032,00
- Oblazione massima per cambio d'uso da ufficio ad abitazione (Abitazione Corpo B) - Art. 36bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: €10.328,00
- Oblazione massima per variazioni interne (Abitazione Corpo C) - Art. 36bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: €10.328,00
- Doppio del costo di costruzione del balcone da sanare (Abitazione Corpo B): €938,03
- Doppio del costo di costruzione del balcone da sanare (Abitazione Corpo C): €1.003,65

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente è presente un'unica scheda catastale. A seguito della ristrutturazione non è mai stato presentato il frazionamento e la formazione dei diversi subalterni. Inoltre non c'è corrispondenza tra l'indirizzo catastale (via Maino 7-9) e il reale indirizzo dell'immobile (via Bellini 24)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento e presentazione di schede catastali distinte previa presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento n. 1 laboratorio produttivo/opificio D1 (laboratorio Corpo A): €.350,00
- Accatastamento n. 1 abitazione civile A2 (Appartamento Corpo B): €.350,00
- Accatastamento n. 1 abitazione civile A2 (Appartamento Corpo C): €.350,00
- Accatastamento n. 1 box doppio C6 (Box doppio Corpo D): €.350,00
- Accatastamento n. 8 posti auto scoperti C6 (Posti auto Corpo E): €.2.800,00
- Diritti fissi presentazione n. 12 schede catastali: € 70,00 x 12 : €.840,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VINCENZO BELLINI 24

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **825,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da uffici, laboratorio produttivo e locali di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana Bu, categoria D/1, rendita 11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n. 7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini

immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state presentate le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. 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:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra l'unità immobiliare in oggetto è costituita da due uffici, due zone produttive separate, servizi igienici; al piano primo, raggiungibile tramite scala interna, sono invece presenti un locale mensa, un deposito, due locali spogliatoi e due servizi igienici. L'accesso all'immobile, sia pedonale che carrabile, avviene direttamente da via Bellini tramite il cortile interno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uffici	99,39	x	100 %	=	99,39
laboratorio produttivo 2 zona operativa	334,34	x	100 %	=	334,34
deposito/CT	71,10	x	100 %	=	71,10
spogliatoi/mensa/servizi igienici	120,89	x	100 %	=	120,89
laboratorio produttivo 1 zona amministrativa	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	825,72				825,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita a Busto Arsizio (VA) come "OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate", "Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Varese",

Per gli uffici:

OMI uffici in condizioni normale in zona Semicentrale da € 1.050,00 a € 1.400,00 - media € 1.225,00

Camera di commercio uffici in zona Ospedale S.Michele da € 700,00 a € 1.600,00 - media € 1.150,00

Valore medio € 1.187,50 al mq

99,39 mq x € 1.187,50/mq = € 118.025,63

Per il Laboratorio produttivo - zona operativa - spogliatoi:

OMI laboratori in condizione normale in zona Semicentrale da € 380,00 a € 550,00 - media € 465,00

334,34 mq + 71,10 mq + 120,89 mq = 526,33 mq

526,33 mq x € 465,00/mq = € 244.743,45

Per il Laboratorio produttivo - zona amministrativa

Si considera, per finiture e destinazione effettiva, una media tra il valore medio degli uffici e il valore medio del laboratorio produttivo

€ 1.187,50/mq + € 465,00/mq = € 1.652,50/2 = € 826,25/mc

200,00 mq x € 826,25 = € 165.250,00

totale: € 118.025,63 + € 244.743,45 + € 165.250,00 = € 528.019,08

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **528.019,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 528.019,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 528.019,08**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VINCENZO BELLINI 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **115,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale affacciato su via Bellini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 intermedio, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n.7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini

immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state rifatte le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione:	buono	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	ottimo	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano primo costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno di servizio, due camere di cui una con bagno e cabina armadio. Dalla camera da letto è possibile accedere ad un balcone e ad un terrazzo. L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Bellini tramite un androne e una scala in comune con l'altro appartamento presente nello stabile.

La porzione costituita dalla camera da letto con bagno e cabina armadio, non viene considerata nel conteggio delle superfici commerciali in quanto non sanabile e da intercludere.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	108,94	x	100 %	=	108,94
Balcone e terrazzo	23,30	x	30 %	=	6,99
Totale:	132,24				115,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita a Busto Arsizio (VA) come "OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate", "Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Varese",

OMI residenza in condizioni normale in zona Semicentrale da € 1.200,00 a € 1.650,00 - media € 1.425,00

Camera di commercio residenza in zona Ospedale S.Michele da € 1.400,00 a € 1.900,00 - media € 1.650,00

media € 1.537,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,93 x 1.537,50 = **178.242,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 178.242,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 178.242,38**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VINCENZO BELLINI 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **468,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo, al di sopra del laboratorio produttivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n.7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini

immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state presentate le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione:

buono



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

ottimo



luminosità:

al di sopra della media



qualità degli impianti:

buono



qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento costituito da ampio soggiorno, cucina, sala da pranzo, due bagni, una lavanderia, una camera da letto e una seconda camera da letto con bagno privato e zona spogliatoio. E' presente un tetto giardino accessibile dal soggiorno, un balcone accessibile dalla cucina e un terrazzo accessibile dalle camere da letto. Inoltre è presente un ampio spazio sgombero con due locali ripostigli, anch'esso affacciato sul terrazzo e raggiungibile tramite un corridoio a cielo aperto dall'ingresso dell'appartamento. L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Bellini tramite un androne e una scala in comune con l'altro appartamento presente nello stabile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	310,64	x	100 %	=	310,64
Terrazzi, balconi, giardino pensile	259,51	x	30 %	=	77,85
Ripostigli	132,78	x	60 %	=	79,67
Totale:	702,93				468,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita a Busto Arsizio (VA) come "OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate", "Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Varese",

OMI residenza in condizioni normale in zona Semicentrale da € 1.200,00 a € 1.650,00 - media € 1.425,00

Camera di commercio residenza in zona Ospedale S.Michele da € 1.400,00 a € 1.900,00 - media € 1.650,00

media € 1.537,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 468,16 x 1.537,50 = **719.796,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 719.796,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 719.796,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VINCENZO BELLINI 24

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO D

box doppio a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **48,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio annesso al laboratorio produttivo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n.7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini

immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state presentate le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio, attualmente unito al laboratorio produttivo ma previsto separato e indipendente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	48,72	x	100 %	=	48,72
Totale:	48,72				48,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa

tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita a Busto Arsizio (VA) come "OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate", "Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Varese",

OMI autorimessa in condizioni normale in zona Semicentrale da € 550,00 a € 750,00 - media € 650,00

€ 650,00/mq x 48,72 mq = € 31.668,00

Camera di commercio box singolo in zona Ospedale S.Michele da € 12.000,00 a € 17.000,00 - media € 14.500,00

€ 14.500,00/mq x 2 posti auto = € 29.000,00

media € 30.334,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.334,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.334,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.334,00
---	---------------------

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VINCENZO BELLINI 24

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO E

posto auto a BUSTO ARSIZIO via Vincenzo Bellini 24, della superficie commerciale di **79,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
8 posti auto scoperti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5495 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 11.252,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Maino n.7-9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord mappale 5493, 5494, 33125; ad est mappale 33125, 33170; a sud mappale 7212, a ovest via V. Bellini

immobile accatastato in via Maino, ma affacciato e con ingresso su via Bellini. A seguito di ristrutturazione, non sono state presentate le schede catastali con la divisione in subalterni differenti: n.1 opificio D1, n.2 abitazioni di tipo civile A2 (di cui una - corpo B - non autorizzata come abitazione ma come ufficio), n.1 box C6, n. 8 posti auto C6)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

N.8 posti auto pavimentati e non coperti situati all'interno del cortile comune. Il cortile è accessibile da via Bellini tramite portone con saracinesca.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posti auto	79,34	x	100 %	=	79,34
Totale:	79,34				79,34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita a Busto Arsizio (VA) come "OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate", "Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Varese",

Camera di commercio posto auto singolo in zona Ospedale S.Michele da € 5.000,00 a € 10.000,00 - media € 7.500,00

€ 7.500,00/mq x 8 posti auto = € 60.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

60.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 60.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 60.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - sister, ufficio tecnico di Comune di Busto Arsizio, agenzie: ww.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia delle entrate, Listino della Camera di Commercio di Varese

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	825,72	0,00	528.019,08	528.019,08
B	appartamento	115,93	0,00	178.242,38	178.242,38
C	appartamento	468,16	0,00	719.796,00	719.796,00
D	box doppio	48,72	0,00	30.334,00	30.334,00
E	posto auto	79,34	0,00	60.000,00	60.000,00
				1.516.391,46 €	1.516.391,46 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 63.169,68**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.453.221,78**

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: **€. 1.453.221,78**

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: **€. 1.453.221,78**

data 30/04/2025

il tecnico incaricato
Chiara Zara