



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 199/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:  
G.I.V.G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Marina Bianchi**

CF:BNCMRN79E59B300R  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Viale Montello n. 4  
telefono: 0331807559  
email: geom.bianchimarina@libero.it  
PEC: marina.bianchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
199/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Masaccio 8, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **80,40** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano secondo di un piccolo complesso condominiale inserito in un grosso gruppo di condomini di tipo popolare edificati tra la fine degli anni 50 e i primi anni 60.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno; vi sono inoltre un balcone con accesso dal soggiorno e una veranda chiusa da vetrata con accesso dalla porta finestra del bagno.

Le condizioni dell'appartamento sono piuttosto vetuste con pavimenti e rivestimenti in piastrelle e parquet incollato nelle camere e nel soggiorno/cucina; serramenti in alluminio doppio vero; intonaco al civile tintecciato in tutti i locali; servizi igienici in ceramica; riscaldamento centralizzato con pannelli radianti.

Le condizazioni sono discrete.

Di pertinenza vi è una cantina al piano interrato a cui si accede dalla scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 18531 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Masaccio 8, piano: S1- 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini dell'appartamento: a nord vano scala; a est appartamento proprietà di terzi; a sud e a ovest cortile. confine della cantina: a nord cantina proprietà di terzi; a est cortile; a sud vano scala comune; a ovest corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/11/2023</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2006 a firma di notaio QUAGLIATA VITTORIO ai nn. 99768/14952 di repertorio, iscritta il 26/09/2006 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rp. 36200 rg. 146015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 125000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/05/2023 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2479/2023 di repertorio, trascritta il 13/06/2023 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rp. 56472 rg. 80799, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€. 1.800,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non risultano spese condominiali insolute	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Agli attuali proprietari la proprietà era stata trasferita dai sig. CELESTINA AIROLDI, CHRISTIAN PINOTTI e CLAUDIO PINOTTI rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno, per successione del sig. Pinotti Piero deceduto il 02/06/1989, denuncia di successione registrata a Busto Arsizio il 28.11.1989 al n. 60 vol. 403 e trascritta presso al Conservatoria dei RR.II di Mialno 2 il 31.08.1991 ai n.ri 70136/52583. Al sig. Piero Pinotti l'immobile era pervenuto in forza di atto di compravendita in data 08/05/1965 a rogito notaio Arena in Paderno Dugnano, rep. 42338, registrato a Desio il 24.05.1965 al n. 2095 vol. 169 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 08/06/1965 ai n.ri 31951/23739.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 19/09/2006), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di notaio QUAGLIATA VITTORIO ai nn. 99767/14951 di repertorio, registrato il 25/09/2006 a Monza ai nn. 8324 vol. 1, trascritto il 26/09/2006 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rp. 76786 rg. 146014

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica Edilizia N. **272/58**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova edificazione, rilasciata il 09/02/1959, agibilità del 12/03/1966

Concessione edilizia in Sanatoria N. **92/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura balcone (veranda), rilasciata il 25/09/1989

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta .



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MASACCIO 8, QUARTIERE SANT'ANNA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Masaccio 8, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **80,40** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano secondo di un piccolo complesso condominiale inserito in un grosso gruppo di condomini di tipo popolare edificati tra la fine degli anni 50 e i primi anni 60.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno; vi sono inoltre un balcone con accesso dal soggiorno e una veranda chiusa da vetrata con accesso dalla porta finestra del bagno.

Le condizioni dell'appartamento sono piuttosto vetuste con pavimenti e rivestimenti in piastrelle e parquet incollato nelle camere e nel soggiorno/cucina; serramenti in alluminio doppio vero; intonaco al civile tinteggiato in tutti i locali; servizi igienici in ceramica; riscaldamento centralizzato con pannelli radianti.

Le condizazioni sono discrete.

Di pertinenza vi è una cantina al piano interrato a cui si accede dalla scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 18531 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Masaccio 8, piano: S1- 2 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini dell'appartamento: a nord vano scala; a est appartamento proprietà di terzi; a sud e a ovest cortile. confine della cantina: a nord cantina proprietà di terzi; a est cortile; a sud vano scala comune; a ovest corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



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 Legnano, Castellanza, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- farmacie
- supermercato
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- spazi verde
- cinema



COLLEGAMENTI

- autobus
- autostrada
- aeroporto
- superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Appartamento	72,00	x	100 %	=	72,00
balcone e veranda	8,00	x	30 %	=	2,40
Cantina	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>80,40</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/10/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 215/2012

Descrizione: Appartamento: al terzo piano di fabbricato economico-popolare, composto da piccolo ingresso, zona giorno costituita da soggiorno-pranzo e da cucina; zona notte costituita da piccolo disimpegno, due camere e un bagno. Due balconi+cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Fogazzaro, 5 - Quartiere Sant'Anna Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.640,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 92.973,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.640,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 177.00 m

Numero Tentativi: 12

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/07/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 498/2010

Descrizione: Appartamento: al piano terzo composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone oltre a cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Carlo Collodi, 14 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 195.00 m

Numero Tentativi: 7

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 03/07/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 87/2015

Descrizione: APPARTAMENTO della superficie catastale di mq 123 facente parte di un fabbricato, composto da soggiorno/cottura, ripostiglio, antibagno e bagno al piano terra, con annessa porzione di cortile; due camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; locale nel sottotetto; il tutto collegato da scale interne, 1

Indirizzo: Via Cassano Magnago, 54 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.680,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 92.946,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.240,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 311.00 m

Numero Tentativi: 3

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 stimatrice, 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 manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati

dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio

#### 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	80,40	0,00	70.000,00	70.000,00
				<b>70.000,00 €</b>	<b>70.000,00 €</b>

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: **€. 70.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.500,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.500,00**

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: **€. 66.500,00**

data 07/11/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Marina Bianchi

