



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Marco Lualdi

CUSTODE:

GIVG Gestione Istituti Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Danilo Montonati

CF: MNTDNL57E23I819K

con studio in VERGIATE (VA) VIA DI VITTORIO N. 60

telefono: 00390331946728

fax: 0331949469

email: danilo.montonati@archiworldpec.it

PEC: danilo.montonati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
42/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SESTO CALENDE via Maddalena Umberto 17, della superficie commerciale di **68,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terra nel Condominio alla Stazione a cui si accede, da androne comune, dalla via Maddalena Umberto.

L'unità immobiliare è composta da:

- cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, corridoio e due balconi.

Di competenza dell'appartamento è la cantina a piano secondo sotto strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e S2, ha un'altezza interna di 2,80 l'appartamento e 2,15 la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 3099 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: via Maddalena, piano: S2 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento da nord: affaccio sul torrente Lenza, altra unità immobiliare al mappale 1949, area comune al mappale 3099 e via Maddalena. Della cantina da nord: altra unità immobiliare al mappale 3099, terrapieno, altra unità immobiliare al mappale 3099, area comune al mappale 3099,

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.028,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.028,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.066,16
Data della valutazione:	30/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 21/07/2016, con scadenza il 31/07/2020, registrato il 01/08/2016 a Borgomanero ai nn. 2058 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200,00.

Il contratto è stato prorogato fino al 31 luglio 2024 con comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero il 31 luglio 2020 al prot. n. 20073116515518461.

Il canone d'affitto mensile è di € 350,00 da pagarsi il primo di ogni mese e comunque entro il termine di dieci giorni

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 31/07/2006 a firma di Dr. Antonio Caccia ai nn. 18264/1097 di repertorio, iscritta il 08/08/2006 a Varese ai nn. 20219/4767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 184000.

Importo capitale: 92000.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7933 di repertorio, trascritta il 15/02/2024 a Varese ai nn. 2843/2060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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: **€. 1.730,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **9,312**
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.360,44**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio risulta non conforme alle norme edilizie. E' stata presentata domanda di Condo Edilizio (968/86 prot. 22222) riguardante unicamente le parti comuni e non è stato rilasciato in quanto il Condominio ricade nella fascia di rispetto dal torrente Lenza. E' stato richiesto parere di Compatibilità Idraulica alla Regione Lombardia. Nella risposta la Regione Lombardia comunica che, per ottenere la Compatibilità Idraulica, il Condominio dovrà provvedere alla realizzazione di interventi di autoprotezione. Tali interventi andranno sottoposti all'autorizzazione di Regione Lombardia. E' stato dato incarico ad uno Studio Professionale per l'ottenimento della Compatibilità Idraulica.

Il tecnico incaricato ha preventivato le seguenti spese per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria :

spese tecniche (compreso collaudi, strutture e pratiche edilizie)	€ 10'000,00;
costo costruzione sopraelevazione muro arginale	€ 60'000,00
diritti e oneri vari	€ 2'000,00

Per un importo complessivo di € 72'000,00 che ripartito con i millesimi di proprietà è pari ad € 670,46

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Dr. Antonio Caccia ai nn. 18263/1096 di repertorio, trascritto il 08/08/2006 a Varese ai nn. 20218/12378

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 29/12/1980 fino al 31/07/2006), con atto stipulato il 29/12/1980 a firma di Dr. Matteo Lavagna ai nn. 54/953 di repertorio, trascritto il 26/01/1981 a Varese ai nn. 1002/834.

I signori Parassaco Carlo e Barilari Clementina con l'atto di donazione del 28 dicembre 1980, al n. 54/953 di rep. Dr. Matteo Lavagna, si riservavano l'usufrutto. Il signor Parassaco Carlo è deceduto il 11 novembre 1986 e la signora Barisari Clementina è deceduta il 18 marzo 1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori N. **1088**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione e negozi con annesse autorimesse, rilasciata il 14/02/1962 con il n. 1088 di protocollo, agibilità del 29/10/1963.

L'agibilità si riferisce solamente alla scala A

Condo Edilizio N. **968/86 prot. 22222**, presentata il 22/12/1986 con il n. 968/86 prot. 22222 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il Condo Edilizio riguardava unicamente le parti comuni e non è stato rilasciato in quanto il Condominio ricade nella fascia di rispetto dal torrente Lenza. E' stato richiesto parere di Compatibilità Idraulica alla Regione Lombardia. Nella risposta la Regione Lombardia comunica che, per ottenere la Compatibilità Idraulica, il Condominio dovrà provvedere alla realizzazione di interventi di autoprotezione. Tali interventi andranno sottoposti all'autorizzazione di Regione Lombardia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 32 del 12 agosto 2011 e successive varianti, l'immobile ricade in zona tessuto consolidato NdP titolo II. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia sino alla demolizione e ricostruzione fedele con mantenimento della sagoma e del sedime, comprensivi anche dei cambi d'uso verso le destinazioni consentite e compatibili con le caratteristiche tipologiche oggetto della individuazione dell'immobile, nel rispetto delle modalità indicate nelle specifiche Schede di Edificio e delle Tipologie Edilizie allegate alle presenti norme. Il condominio ricade nella fascia di rispetto del torrente Lenza

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da verifiche catastali risulta che il fabbricato non è inserito in mappa, andrà quindi predisposto e presentato un tipo mappale.

L'importo per il rilievo, stesura e presentazione dello stesso avrà un onere di circa € 2'000,00 che ripartito con i millesimi di proprietà è pari ad € 18,62

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno dell'appartamento è stato realizzato un corridoio difforme da quello autorizzato; lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo, stesura e presentazione di CILA in sanatoria: € 1.500,00
- obalzione a favore del Comune di Sesto Calende: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Si fra presente che nelle tavole allegate al Condo Edilizio (968/86 prot. 22222) gli appartamenti non erano oggetto della sanatoria, in quanto si riferiva solo alle parti comuni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno dell'appartamento è stato realizzato un corridoio difforme da quello autorizzato; lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale.

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

Gli oneri sono stati conteggiati nel giudizio di conformità edilizio

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non rispetta la normativa vigente

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

Costi di regolarizzazione:

- rilascio del certificato conformità: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è conforme alla normativa vigente

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

Costi di regolarizzazione:

- certificazione impianto idrico: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SESTO CALENDE VIA MADDALENA UMBERTO 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO CALENDE via Maddalena Umberto 17, della superficie commerciale di **68,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terra nel Condominio alla Stazione a cui si accede, da androne comune, dalla via Maddalena Umberto.

L'unità immobiliare è composta da:

- cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, corridoio e due balconi.

Di competenza dell'appartamento è la cantina a piano secondo sotto strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e S2, ha un'altezza interna di 2,80 l'appartamento e 2,15 la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 3099 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: via Maddalena, piano: S2 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento da nord: affaccio sul torrente Lenza, altra unità immobiliare al

mappale 1949, area comune al mappale 3099 e via Maddalena. Della cantina da nord: altra unità immobiliare al mappale 3099, terrapieno, altra unità immobiliare al mappale 3099, area comune al mappale 3099,

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Abbazia di San Donato, Sass di Preja Buia.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 18,00 Aeroporto Malpensa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante m. 500,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m. 500,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 5,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento, sito nel Comune di Sesto Calende, posto al primo terra nel Condominio alla Stazione a cui si accede da androne comune dalla via Maddalena Umberto.

All'appartamento, oggetto della presente perizia, compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio.

L'unità immobiliare residenziale ha le seguenti finiture:

pavimentazione in marmette di cemento;

cucina e bagno con rivestimenti in ceramica;

pareti e soffitti intonacati al civile;

infissi delle finestre in legno con avvolgibii in pvc;

balcone con pavimentazione in ceramica ingeliva e parapetto in ferro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia e di impianto idricosanitario. L'impianto a gas metano è centralizzato.

Gli impianti elettrico ed idrico sanitario sono privi di certificati di conformità.

Alla cantina di pertinenza, posta al secondo piano sotto strada, si accede da scala ed ascensore comune, ed ha le seguenti finiture:

pavimentazione in battuto di cemento;

pareti al grezzo;

porta in ferro;

punto luce.

La scala comune è con pedate in graniglia e parapetto in ferro.

Il condominio è dotato di ascensore.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e le facciate esterne sono intonacate a civile, parte tinteggiate e parte rivetite in mattoni.

L'unità immobiliare necessita di manutenzione (il bango e la cucina presentano evidenti macchie di umidità).

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
appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
balconi	5,80	x	25 %	=	1,45
cantina	2,30	x	20 %	=	0,46
Totale:	75,10				68,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Domanda: valore abitazione civile in zona semicentrale di Sesto Calende

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.350,00

Camera di Commercio di Varese

Domanda: valore fabbricato abitabile in buono strato

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dello stato reale dell'immobile, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche intrinseche, della zona in cui si trova e della rispondenza dello stesso sul mercato immobiliare si è ritenuto congruo applicare un valore di €/mq. 800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.128,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.128,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.128,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura, su eventuali pesi esistenti e si tiene conto del fatto che gli oneri tributari saranno calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, che non esistono garanzie per eventuali vizi occulti. Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Sesto Calende

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	68,91	0,00	55.128,00	55.128,00
				55.128,00 €	55.128,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.028,00
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:	€. 52.028,00
Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€. 2.601,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 4.360,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.066,16

data 30/07/2024

il tecnico incaricato
Danilo Montonati