



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

289/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa M. E. Ballarini

CUSTODE:

GIVG - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
289/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SESTO CALENDE Via Ceriani 15, della superficie commerciale di **127,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento su due livelli (piano primo e piano terra) facenti parte di un complesso residenziale plurifamigliare non costituito in condominio di 3 piani fuori terra.

Completano i beni un box singolo posto all'interno di un corpo distaccato. L'appartamento è composto al piano primo da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera singola con locale annesso, camera matrimoniale, balcone. Al piano terra, collegato internamente da una scala, sono posti i locali sgombero e cantina. E' annesso anche un piccolo locale ripostiglio sotto la scala comune che contiene la caldaia.

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

- foglio 17 particella 4280 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA DAVIDE CERIANI n. 15 , piano: T-1, intestato a ██████████, derivante da ultima variazione inserita: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: Pt: confine con mapp.le 3353; confine con a.u.i. sub. 1; cortile comune e accesso sub. 501; confine con mapp.le 1139. P1: confine con mapp.le 3353; affaccio su mapp.le 8953 e sul cortile comune; confine con mapp.le 1139.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1976.

B **box singolo** a SESTO CALENDE Via Ceriani 15, della superficie commerciale di **12,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento su due livelli (piano primo e piano terra) facenti parte di un complesso residenziale plurifamigliare non costituito in condominio di 3 piani fuori terra.

Completano i beni un box singolo posto all'interno di un corpo distaccato. L'appartamento è composto al piano primo da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera singola con locale annesso, camera matrimoniale, balcone. Al piano terra, collegato internamente da una scala, sono posti i locali sgombero e cantina. E' annesso anche un piccolo locale ripostiglio sotto la scala comune che contiene la caldaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 4280 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 49,01 Euro, indirizzo catastale: VIA DAVIDE CERIANI n. 15 ,



piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED], derivante da ultima variazione inserita: variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con mapp.le 8935; confine con mapp.le
8935: confine con altra a.u.i. a box sub. 4; affaccio su cortile comune con ingresso al box di
proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.831,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.831,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.789,45
Data di conclusione della relazione:	14/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
in data 17/03/2025 è stato eseguito sopralluogo sui beni alla presenza della GIVG e del debitore che
ha permesso l'accesso in tutti i locali. Si è appurato che gli immobili sono occupati dal debitore con la
sua 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**, stipulata il 29/05/2008 a firma di Notaio Spini Ursula in Borgomanero (NO) ai nn. 3781/2183 di repertorio, iscritta il 10/06/2008 a CC.RR.II. Varese ai nn. Reg. Gen. n.: 12739 - Reg. Part. n.: 2769, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano (MI), c.f.: 13263030150, per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 135.000,00 €.

Importo capitale: 90.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 502, A/4, 4,5 vani, Via Ceriani, 15, T-1; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 3, C/6, Via Ceriani, 15, T.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/08/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5632 di repertorio, trascritta il 11/09/2024 a CC.RR.II. Varese ai nn. Reg. Gen. n. 17300 - Reg. Part. n.: 12749, a favore di OLYMPIA SPV SRL con sede in Conegliano (TV), c.f.: 05256490268, per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 502, A/4, 4,5 vani, Via Ceriani, 15, T-1; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 3, C/6, Via Ceriani, 15, T.

Nella nota D si rileva che: SI PROCEDE PER LA SOMMA DI EURO 86.768,96=, OLTRE ALLE SPESE DI NOTIFI CA DEL PRESENTE ATTO, AGLI INTERESSI SUCCESSIVI DAL 1 NOVEMBRE 2021 SI NO AL SALDO CHE ANDRANNO CONTEGGIATI AL TASSO PREVISTO IN CONTRATTO (I N OGNI CASO NEI LIMITI DI CUI ALLA L. N. 108/96) E AD OGNI SUCCESSIVA OCCORRENDA

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Spini Ursula in Borgomanero (NO) ai nn. 3780/2182 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Borgomanero ai nn. 2096 serie 1T, trascritto il 10/06/2008 a CC.RR.II. Varese ai nn. Reg. Gen. n.:



12737 - Reg. Part. n.: 7927.

Il titolo è riferito solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 502, A/4, 4,5 vani, Via Ceriani, 15, T-1; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 3, C/6, Via Ceriani, 15, T.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/11/1991 fino al 11/11/2004), con atto stipulato il 03/11/1991, registrato il 29/04/1992 a Gallarate ai nn. 66/831, trascritto il 21/09/1994 a CC.RR.II. Varese ai nn. Reg. Gen. n.: 12417 - Reg. Part. n: 9029.

Il titolo è riferito solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 502, A/4, 4,5 vani; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 3, C/6, 12 mq..

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/2004 fino al 25/05/2008), con atto stipulato il 10/06/2005 a firma di Ufficio del Registro di Verbania ai nn. 6/700 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 a CC.RR.II. Varese ai nn. Reg. Gen. n.: 29788 - Reg. part. n.: 17084.

Il titolo è riferito solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 2, A/4, 6 vani; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Sesto Calende, fg. 13, mapp.le 4280, sub. 3, C/6, 12 mq..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condomo edilizio N. **Condomo 836-98**, intestata a [REDACTED], per lavori di Nuova costruzione di autorimessa e chiusura portico piano terra ad uso residenziale, presentata il 05/05/1986, rilasciata il 21/12/1998, agibilità del 21/12/1998.

La pratica di condomo è relativa al box a fianco quello oggetto di valutazione. Tuttavia, è una pratica utile e necessaria in quanto anche sulla pratica di condomo del box oggetto di indagine la stessa viene citata come riferimento. Alla pratica di cui sopra è legata anche l'autorizzazione ambientale di cui al parere n. 24 del 14/04/1999.

Concessione edilizia N. **C.E. 606/1982**, intestata a Sig.ri [REDACTED], per lavori



di Manutenzione straordinaria per rifacimento della copertura della scala di fabbricato esistente, presentata il 10/05/1982 con il n. 4561 di protocollo, rilasciata il 31/05/1982

Nulla Osta edilizio N. PE 1179-1962, intestata a Sig. [REDACTED], per lavori di Ampliamento di casa di abitazione per formazione di scala e servizi, presentata il 15/05/1962 con il n. 1179 di protocollo, rilasciata il 28/05/1962

Nulla Osta edilizio N. PE 1910-1967, intestata a Sig. [REDACTED], per lavori di Ampliamento di casa di abitazione, presentata il 22/03/1967 con il n. 1910 di protocollo, rilasciata il 28/03/1967, agibilità del 06/11/1968

Nulla Osta Edilizio N. PE 1982-1967, intestata a Sig. [REDACTED], per lavori di Variante sopralzo di casa di abitazione, presentata il 15/09/1967 con il n. 1982 di protocollo, rilasciata il 28/09/1967

Nulla Osta edilizio N. PE 3.615-1976, intestata a Sig. [REDACTED], per lavori di costruzione di scala esterna-demolizione scala interna esistente-sistemazione ultimo piano, presentata il 07/04/1976 con il n. 3.615 di protocollo, rilasciata il 10/06/1976

Sanatoria N. PE 53/1991, intestata a Sig. [REDACTED], per lavori di Sanatoria box, presentata il 12/07/1989 con il n. 170 di protocollo, rilasciata il 12/04/1991, agibilità del 12/04/1991

DIA N. PE 2/1995, intestata a Sig. [REDACTED], per lavori di sostituzione cancello carraio, presentata il 24/03/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale vigente dal 30.11.2011 (BURL n. 48 del 30.11.2011) e successive varianti, l'immobile ricade in zona Edifici con caratteristiche fisico morfologiche che connotano l'esistente - NdP scheda 10 - (A) scheda 18. Norme tecniche di attuazione ed indici:

I fabbricati appartengono principalmente al perimetro del Tessuto urbano consolidato di cui alle NdP Titolo II. Le norme sugli edifici riguardano quelle con caratteristiche fisico morfologiche che connotano l'esistente - NdP scheda 10 - (A) scheda 18.

Tipologia di intervento: Ristrutturazione, compresa la demolizione e ricostruzione fedele con mantenimento della sagoma e del sedime, e ampliamento.

Modalità di attuazione - edilizio diretto: art. 1, comma 5, lettera a) delle NdP sino alla ristrutturazione e ampliamento - con Convenzione allegata al Permesso di Costruire o Atto unilaterale d'obbligo per la D.I.A. per le soluzioni plani-volumetriche, per la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele (art. 11.4 e 16.6 delle NdP).

Norme particolari: 1. ai sensi dell'art. 11.4 delle NdP negli edifici che connotano l'esistente o il paesaggio, come individuati sulle tavole serie PR 2.1, 2.2, 3.2, 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. 2. per le MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili con la trasformazione) vedere le schede da n. 11 a n. 18. 3. gli ampliamenti ammissibili ai sensi dell'art. 12 delle NdP devono avvenire di norma secondo le modalità specifiche previste nelle singole schede delle Tipologie Edilizie, ma possono discostarsi da tali modalità nei casi in cui o gli edifici esistenti, pur identificati nella classificazione di riferimento, non presentino tutti i caratteri tipici della stessa, oppure le aggiunte volumetriche non possano corrispondere ai criteri formali peculiari e significativi della classificazione individuata o non siano possibili per altre condizioni vincolanti presenti e/o derivanti dalla conformazione del lotto e dei luoghi. Solo in tali casi, per salvaguardare comunque il tipo edilizio nelle forme primitive ed identificative, le aggiunte



volumetriche possono essere non direttamente e/o totalmente aderenti alle componenti dell'edificio, in parziale deroga a quanto previsto dall'art. 12, comma 4 delle NdP, pur sempre nella condizione di non costituire edificio autonomo separato dal principale.

Quanto sopra riportato è la sintesi per le zone edificate, per altre specifiche, si rimanda all'allegato alla perizie relativo all'analisi dei documenti Comunali che individua gli stralci normativi di zona ed il certificato di destinazione urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la ricostruzione dei vari passaggi che hanno dato l'autorizzazione alle unità edilizie (appartamento e box) è stata molto complessa in quanto frutto di una analisi e collage di una successione di pratiche che hanno di per sé evidenziato alcune lacune (mancanza di misure, errori grafici, mancanza di riferimenti ecc..). E' stato necessario un confronto pertanto con l'Ufficio tecnico del Comune di Sesto Calende nella persona dell'Arch. Ermellini. Dal confronto tecnico emerge quanto segue: per l'appartamento emerge una leggera differente forma della sagoma del corpo in ampliamento. Va precisato che non è stato possibile effettuare misure precise per la presenza di mobili interni oltre al fatto di dover accedere ad altre proprietà immobiliari confinanti, con verifica delle stesse, tema che esula dal quesito posto dal Giudice. Dalla verifica strumentale emerge pertanto una lieve differenza di sagoma edilizia rispetto alla rappresentazione nella pratica di ampliamento del 1967 e 1976. Dal confronto delle superfici, tuttavia, emerge che le differenze delle superfici rientrano nelle tolleranze costruttive previste per legge. Internamente a piano primo, locale soggiorno, non è chiaro se una finestra posta verso est in affaccio su altra unità immobiliare, sia prevista o meno in quanto le tavole delle varie pratiche non sono chiare, sembrano in alcuni casi escluderla mentre in altre tavole è ancora presente. Allo stato attuale, invece, la finestra non è presente. In via prudenziale si ritiene di considerarla una difformità. Si segnala poi la presenza di un tavolato a divisione di due ambienti interni zona "ex acquaio" e bagno. Non si rilevano nei vari passaggi edilizi questa suddivisione di ambienti interni, così come non si rileva autorizzata la demolizione del muro verso il vano scala per l'ampliamento del bagno, così come è differente la posizione della porta di accesso alla zona "ex acquaio". Sempre internamente il muro di collegamento nel locale soggiorno con la scala esterna è leggermente in posizione più arretrata. Le altezze interne dei locali sono sostanzialmente corrette. Al piano terra si evidenziano: la realizzazione di un bagno interno senza alcun titolo, la presenza di un camino, la creazione del locale sottoscala, la chiusura con l'unità attigua e alcune lievi difformità per presenze di spallette e leggere differenze di altezze interne in modo particolare nel locale dietro al vano scala. I restanti locali hanno altezze interne come da pratiche edilizie. Si deve precisare che le pratiche edilizie esistenti sono manchevoli di numerose informazioni, come altezze e misure interne dei locali. Per quanto riguarda il box esterno, invece, è stato oggetto di condono. Tuttavia, dalla sovrapposizione delle superfici (autorizzate-rilevate) emerge che lo stesso è di dimensioni leggermente inferiori a quelle autorizzate con la parete verso il fabbricato fronteggiante non esattamente parallela, ma inclinata. Esaminando con l'Ufficio Tecnico ancora in data 11/07/2025 le pratiche autorizzate emerge che allegate al Condono del fabbricato box attiguo sono presenti fotografie dell'epoca che permettono di supporre che lo stesso box sia nato, costruito sempre della stessa dimensione e poi così condonato. Per tali ragioni a parere dell'Ufficio Tecnico il fabbricato è legittimo ed in caso di modifiche, interventi ecc dovrà essere allegata dichiarazione dello stato legittimo. Va poi aggiunto che accanto al fabbricato box è stata realizzata una tettoia lungo il lato parallelo al fabbricato. Tale tettoia, non autorizzata, se ne prevede la



demolizione. (normativa di riferimento: TU 380-01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si prevede la predisposizione di una SCIA in Sanatoria per via delle difformità legate alla finestra nel locale soggiorno, le restanti difformità sono da considerarsi tutte interne. Sarà necessario avere anche la Conformità di compatibilità Paesaggistica. Per quanto riguarda la difformità del bagno a piano terra, lo stesso deve essere trasformato a ripostiglio, rimuovendo impianti ed elementi sanitari o altra soluzione possibile la sua totale demolizione, in quanto attualmente il locale non rispetta i requisiti igienico sanitari. Il locale poi dietro la scala avendo altezza di circa 2.00 mt non ha le caratteristiche per un locale abitabile. Da allegarsi alla pratica si prevede anche una perizia statica dell'edificio. A conclusione dei lavori, accanto all'aggiornamento catastale, si dovrà allegare anche la dichiarazione di conformità degli impianti che sono stati variati rispetto alla situazione autorizzata, in modo particolare pertanto il locale bagno e "ex acquaio".

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di SCIA in Sanatoria e Pratica di Conformità Paesaggistica da parte di tecnico abilitato: €5.000,00
- Oblazioni per Sanatoria edilizia e di Compatibilità Paesaggistica, compreso oneri di presentazione (valore stimato): €3.000,00
- Adeguamento edilizio con rimozione sanitari e impianti locale piano terra e rimozione camino: €2.000,00
- Perizia statica fabbricato da allegare alla Sanatoria da parte di tecnico abilitato: €2.000,00
- Conformità impianti a seguito delle modifiche esistenti: €1.500,00
- Rimozione tettoia a fianco del box non autorizzata: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in merito all'appartamento si evidenziano alcune difformità rispetto non solo allo stato dei luoghi, ma anche rispetto alle pratiche autorizzate con alcune differenze rispetto anche a quanto riscontrato nel capitolo delle "difformità edilizie". Al piano terreno manca la rappresentazione di una finestra verso il cortile comune, la porta di accesso al sottoscala, la spalletta di divisione dal locale dietro il sottoscala. Al piano primo la finestra che dà verso il cortile comune è di dimensioni maggiori rispetto a quelle rilevate, manca poi la finestra lato nord. I restanti locali sono rappresentati in modo coerente. Per quanto riguarda il box si rilevano le medesime difformità indicate nel capitolo delle "difformità edilizie" e che riguardano la forma planimetrica e le altezze interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a seguito della conformazione edilizia, saranno da ripresentare le schede catastali aggiornate sia dell'appartamento sia del box.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento di 2 schede catastali a cura di professionista abilitato: €700,00
- Diritti di segreteria di presentazione di 2 schede catastali: €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO CALENDE VIA CERIANI 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO CALENDE Via Ceriani 15, della superficie commerciale di **127,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento su due livelli (piano primo e piano terra) facenti parte di un complesso residenziale plurifamigliare non costituito in condominio di 3 piani fuori terra.

Completano i beni un box singolo posto all'interno di un corpo distaccato. L'appartamento è composto al piano primo da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera singola con locale annesso, camera matrimoniale, balcone. Al piano terra, collegato internamente da una scala, sono posti i locali sgombero e cantina. E' annesso anche un piccolo locale ripostiglio sotto la scala comune che contiene la caldaia.

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

- foglio 17 particella 4280 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA DAVIDE CERIANI n. 15 , piano: T-1, intestato a , derivante da ultima variazione inserita: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: Pt: confine con mapp.le 3353; confine con a.u.i. sub. 1; cortile comune e accesso sub. 501; confine con mapp.le 1139. P1: confine con mapp.le 3353; affaccio su mapp.le 8953 e sul cortile comune; confine con mapp.le 1139.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1976.

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 Vergiate, Golasecca, Castelletto Sopra Ticino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

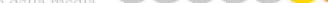
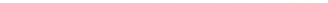
scuola per l'infanzia
spazi verde
supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	mediocre	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento ed un box singolo facenti parte di un complesso edilizio residenziale non costituito in Condominio. L'appartamento si sviluppa su due livelli, piano primo e piano terra, collegati internamente da una scala a pianta quadrata. L'accesso ai locali abitativi, posti al primo piano, avviene attraverso l'uso di una scala esterna, coperta ma all'aperto, senza ascensore. Dalla scala si accede al balcone/ballatoio esterno che conduce all'ingresso composto da un corridoio che distribuisce i vari ambienti. Sulla destra è posto il locale principale dedicato a soggiorno/pranzo e zona cottura. Frontalmente all'ingresso è posto il locale bagno costituito da lavabo, wc, bidet, vasca piccola con doccia e scaldia salviette all'ingresso. Sempre frontalmente l'ingresso è presente l'accesso al vano scala che collega i vari piani dell'edificio. La scala è stata chiusa per il collegamento al piano primo in sede di ristrutturazione negli anni e pertanto questa parte di collegamento viene usata sostanzialmente come un locale ripostiglio. Esiste, invece, ed è funzionante il collegamento con il piano terra dedicato a cantina e locale sgombero. Sempre a piano primo accanto al locale scala è presente sia la prima camera da letto singola che ha annesso un piccolo locale posto dietro al vano scala sia la seconda camera da letto, quest'ultima matrimoniale. Come si diceva poco sopra, la scala interna collega il piano primo destinato ad abitazione con il piano terra destinato ad uso cantina/sgombero. Questo piano è suddiviso in due locali oltre ad un piccolo bagno ricavato internamente dotato unicamente di doccia e wc. All'esterno, sotto la scala comune è posto un piccolo locale sempre ad uso deposito in cui è contenuta la caldaia. I serramenti esterni del piano abitabile sono in pvc con doppia camera e tapparelle sempre in pvc. I serramenti interni in legno tamburato di varie tipologie e colori dal noce nazionale al bianco. I pavimenti interni sono tutti in piastrelle ma con colori e formati differenti per ogni locale. Si evidenzia muffa in corrispondenza della giunzione tra soffitti e pareti del locale soggiorno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia nel locale sotto la scala comune. L'attuale proprietario dichiara che la caldaia non è in perfette condizioni e presenta delle perdite. I radiatori sono in alluminio. Il piano terra, tutto dedicato a cantina, è lasciato al rustico, si evidenziano macchie di umidità di risalita sulle pareti perimetrali. I pavimenti della zona cantina a sinistra della scala di collegamento sono in piastrelle di graniglia. Nel locale a destra, invece, rispetto alla scala di collegamento è presente all'ingresso una vasca in pietra, tipo lavatoio, ed è ricavato un piccolo bagno con solo wc e doccia. Il portoncino che dà accesso al cortile esterno è in ferro. Lo stato di conservazione dei locali è mediocre. Sono sicuramente necessari interventi di manutenzione per pavimenti, serramenti, impianti e per la verifica della presenza delle muffe interne.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in pvc. locali a piano primo	mediocre	
<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in ferro. locali a piano terra	mediocre	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc. piano primo	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in parete cucina, bagni realizzato in ceramica	mediocre	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato. le porte interne sono diverse per ogni locale, alcune con inserti in vetro, altre tamburate senza inserti, alcune bianche, altre colore noce	mediocre	



nazionalc

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>gas</i> : conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>idrico</i> : sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>termico</i> : i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile	al di sotto della media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P1	97,00	x	100 %	=	97,00
balcone	8,53	x	30 %	=	2,56
locali accessori pt	53,21	x	50 %	=	26,61
ripostiglio esterno pt	4,39	x	25 %	=	1,10
Totale:	163,13				127,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per determinare il valore dei beni si è dapprima determinata la superficie commerciale dei beni attraverso il rilievo metrico di massima con strumentazione laser e l'utilizzo del DPR 138/98 per i coefficienti da applicare alla superfici. Nel caso di specie all'appartamento è stato dato il coefficiente 100%, il balcone il 30%, i locali accessori a piano terra direttamente collegati all'appartamento il 50% ed il locale accessorio esterno non collegato all'abitazione principale il 25%.

Complessivamente l'appartamento, corpo A, ammonta con una superficie commerciale di 127,26 mq.

Si è poi proceduto alla verifica dei prezzi medi di mercato della zona. I valori OMI per le abitazioni civili in normale stato d'uso hanno una forbice di valori da 950 €/mq a 1200 €/mq. Il Borsino Immobiliare per immobili in seconda fascia (considerando il valore catastale A/4) variano da 815 €/mq a 971 €/mq. La rilevazione prezzi della Camera di Commercio individua una forbice da 1.200 €/mq a 1.400 €/mq per abitazioni in buono stato.

Una media dei valori è di 1.089,33 €/mq.

E' stato ricercato anche un prezzo medio per immobili in vendita nella zona con caratteristiche simili al bene. Si individuano: Immobile 1) di 99.000 € per 65 mq ovvero 1.523,08 €/mq; Immobile 2) di 120.000 € per 74 mq ovvero 1.621,62 €/mq; Immobile 3) di 125.000 € per 130 €/mq ovvero 961,54 €/mq; Immobile 4) di 155.000 e per 95 €/mq ovvero 1.631,58 €/mq; Immobile. La media complessiva è di 1.434,46 €/mq, va tuttavia osservato che in zona centrale i valori sono più verso 1.500/1.600 €/mq, mentre verso la zona oggetto di valutazione si è sotto i 1.000 €/mq confermando sostanzialmente i valori degli osservatori, che può essere usato come parametro di riferimento.



Tale importo di 1.000 €/mq viene decurato di un altro coefficiente del 15% per lo stato d'uso rilevato, in quanto i locali avranno sicuramente necessità di interventi di manutenzione.

Pertanto il corpo A ammonta ad un valore commerciale di: 108.171,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 108.171,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 108.171,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 108.171,00

BENI IN SESTO CALENDE VIA CERIANI 15

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SESTO CALENDE Via Ceriani 15, della superficie commerciale di **12,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento su due livelli (piano primo e piano terra) facenti parte di un complesso residenziale plurifamigliare non costituito in condominio di 3 piani fuori terra.

Completano i beni un box singolo posto all'interno di un corpo distaccato. L'appartamento è composto al piano primo da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera singola con locale annesso, camera matrimoniale, balcone. Al piano terra, collegato internamente da una scala, sono posti i locali sgombero e cantina. E' annesso anche un piccolo locale ripostiglio sotto la scala comune che contiene la caldaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 4280 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 49,01 Euro, indirizzo catastale: VIA DAVIDE CERIANI n. 15 , piano: T, intestato a ()
() derivante da ultima variazione inserita: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con mapp.le 8935; confine con mapp.le 8935: confine con altra a.u.i. a box sub. 4; affaccio su cortile comune con ingresso al box di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

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 Vergiate, Golasecca, Castelletto Sopra Ticino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media

spazi verde

nella media

supermercato

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

mediocre

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento ed un box singolo facenti parte di un complesso edilizio residenziale non costituito in Condominio. L'appartamento si sviluppa su due livelli, piano primo e piano terra, collegati internamente da una scala a pianta quadrata. L'accesso ai locali abitativi, posti al primo piano, avviene attraverso l'uso di una scala esterna, coperta ma all'aperto, senza ascensore. I locale box, invece, è posto in un corpo distaccato ed autonomo posto a ridosso della recinzione sulla Via Ceriani e che contiene 2 box singoli. Il locale è dotato di pavimentazione in battuto di cemento. Le pareti sono imbiancate e la copertura è in legno con travetti a vista e manto in lamiera grecata. L'accesso avviene con portone basculante in ferro manuale. Lo stato di conservazione è discreto, con evidenti alcune macchie di umidità di risalita sulle pareti interne.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media 

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

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 singolo	12,39	x	100 %	=	12,39
Totale:	12,39				12,39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



per determinare il valore dei beni si è dapprima determinata la superficie commerciale dei beni attraverso il rilievo metrico di massima con strumentazione laser e l'utilizzo del DPR 138/98 per i coefficienti da applicare alla superfici. Nel caso di specie al box è stato dato il coefficiente 100% essendo una unità a sè stante.

Complessivamente il box, corpo B, ammonta con una superficie commerciale di 12,39 mq.

Si è poi proceduto alla verifica dei prezzi medi di mercato della zona. I valori OMI per i box in normale stato d'uso hanno una forbice di valori da 670 €/mq a 760 €/mq. Il Borsino Immobiliare per box hanno valori che variano da 675 €/mq a 771 €/mq. La rilevazione prezzi della Camera di Commercio individua una forbice per singolo box da 10.000 €/mq a 15.000 €/mq.

Una media dei valori è di 719 €/mq che moltiplicata per i 12,39 mq si ha un valore di 8.908,41 €.

Tenendo conto sia delle condizioni dello stato dei luoghi, le altezze interne molto ridotte, sia della posizione sia dei valori rilevati si ritiene congruo un valore di mercato per il box singolo esistente di 8.000 €/mq decurtando un ulteriore coefficiente del 10%.

Pertanto il corpo B ammonta ad un valore commerciale a corpo di: 8.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per determinare il valore dei beni si è dapprima determinata la superficie commerciale dei beni attraverso il rilievo metrico di massima con strumentazione laser e l'utilizzo del DPR 138/98 per i coefficienti da applicare alla superfici. Nel caso di specie all'appartamento, corpo A, è stato dato il coefficiente 100%, il balcone il 30%, i locali accessori a piano terra direttamente collegati all'appartamento il 50% ed il locale accessorio esterno non collegato all'abitazione principale il 25%. Il locale box, corpo B, essendo unità a sè stante è stato dato un coefficiente pari al 100%.

Complessivamente l'appartamento, corpo A, ammonta con una superficie commerciale di 127,26 mq, mentre il corpo B, ammonta ad una superficie commerciale di 12.39 mq.

Si è poi proceduto alla verifica dei prezzi medi di mercato della zona, verificando prima i valori degli osservatori come: OMI dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare, della Camera di Commercio di Varese, ed in seconda battuta esaminando immobili in vendita nella zona con caratteristiche simili a quelle dei beni in valutazione.

A seguito delle verifiche effettuate, tenendo conto sia delle condizioni dello stato dei luoghi, sia della posizione sia dei valori rilevati si ritiene congruo un valore di mercato per l'appartamento corpo A un indice non superiore a 1.000 €/mq per immobili in normale stato a cui viene decurtato un altro 15% per lo stato d'uso. Pertanto il corpo A ammonta ad un valore commerciale di: 108.171,00 €. Quanto al corpo B si è individuato un valore a corpo complessivo di 8.000,00 €.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Comune di Sesto Calende, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2024 - Borsino Immobiliare-Rilevazione Prezzi Camera di Commercio di Varese, ed inoltre: Verifica di compravendite nella zona su siti on line come immobiliare.it

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	127,26	0,00	108.171,00	108.171,00
B	box singolo	12,39	0,00	8.000,00	8.000,00
				116.171,00 €	116.171,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.340,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.831,00**

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: **€. 100.831,00**
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): **€. 5.041,55**
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: **€. 95.789,45**

data 14/07/2025

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca

