



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

296/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Dile SPV srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Sara Ferrario

CF: FRRSRA69S52B300P

con studio in CAIRATE (VA) via Pontida 12

telefono: 00390331360927

email: arch.saraferrario@gmail.com

PEC: arch.saraferrario@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
296/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OGGIONA CON SANTO STEFANO via Torino 10, frazione comune di Santo Stefano, della superficie commerciale di **110,35** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al settimo piano di un condominio di dieci piani edificato nel 1963 nel centro di Santo Stefano. L'appartamento è esposto su tre lati e gode di una bella vista panoramica sul territorio circostante grazie all'altezza del fabbricato. Il condominio è dotato di ascensore. L'appartamento ha in dotazione una cantina al piano interrato di pertinenza ma nessun box o posto auto.

Nel complesso il condominio è ben tenuto e recentemente è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione e consolidamento. Ulteriori lavori di ristrutturazione e messa a norma sono stati già programmati e deliberati per il futuro immediato.

L'appartamento è composto da: ampio ingresso, cucina abitabile, tre camere da letto e un bagno. L'altezza interna dei locali è di 295 cm, l'ingresso è ribassato con controsoffitto. Tutti i locali sono finestrati, sono presenti tre balconi con affaccio a sud e a nord. Recentemente è stato ristrutturato e ammodernato.

Finiture interne: pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato colore chiaro; pareti e soffitti finiti al civile tinteggiati; porte interne tamburate laccate bianche, portoncino di ingresso blindato. Bagno completo di doccia, wc, bidet, lavabo in ceramica bianca e attacco lavatrice. Serramenti esterni in alluminio colore bianco con vetrocamera, tapparelle in pvc colore marrone a movimento manuale. Impianto elettrico, citofono, antenna tv condominiale, borchia telefonica; impianto a gas per la cucina; riscaldamento autonomo con caldaia stagna esterna, termosifoni in alluminio e termostato di controllo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, scala unica, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1387 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Torino 10, piano: s1, 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione inserimento dati di superficie, variazione quadro tariffario, impianto meccanografico del 30/07/1987
Coerenze: a nord via Torino, a est altra unità immobiliare e vano scala, a sud cortile comune, a ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,35 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:	€. 105.850,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.730,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Occupato dai due debitori, marito e moglie, con due figli minori e un figlio maggiorenne al momento del sopralluogo.

Il debitore ha collaborato attivamente alle operazioni peritali.

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 14/06/2007 a firma di notaio De Martinis Paolo ai nn. 76643/9929 di repertorio, iscritta il 03/07/2007 a Milano2 ai nn. 27903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 290.000.

Importo capitale: 145.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2012 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1330 di repertorio, trascritta il 14/08/2012 a Milano 2 ai nn. 59735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 28/08/2024 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 5711 di repertorio, trascritta il 23/10/2024 a Milano 2 ai nn. 98733, 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:	€. 1.180,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.670,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.120,00
Millesimi condominiali:	33,383

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2007), con atto stipulato il 14/06/2007 a firma di notaio De Marinis Paolo ai nn. 76642/9928 di repertorio, trascritto il 03/07/2007 a Milano 2 ai nn. 54104

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2007), con atto stipulato il 14/06/2007 a firma di notaio De Marinis Paolo ai nn. 76642/9928 di repertorio, trascritto il 03/07/2007 a Milano 2 ai nn. 54104

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 + 500/1000 (fino al 06/12/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di donazione (dal 06/12/2001 fino al 14/06/2007), con atto stipulato il 06/12/2001 a firma di notaio Graffeo Aldo ai nn. 82788/20746 di repertorio, trascritto il 11/12/2001 a Milano 2 ai nn. 84990

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'appartamento in oggetto non sono state rinvenute in archivio pratiche edilizie recenti per opere di manutenzione spazi interni nonostante siano stati realizzati dei lavori di ammodernamento e spostamento di tavolati e impianti. E' necessaria una pratica di sanatoria per opere interne.

E' necessaria inoltre una sanatoria per la regolarizzazione parziale di alcune difformità riscontrate a livello di condominio, ovvero la diversa posizione di alcune finestre, difformità presenti sin dall'epoca di costruzione. La situazione si riscontra dal settimo piano in su, il condominio non ha mai affrontato una regolarizzazione delle difformità a livello condominiale quindi i singoli condomini hanno iniziato a sanare tali difformità in modo parziale per la porzione di prospetto in corrispondenza del proprio appartamento con autonoma spesa.

Le due sanatorie sono abbinabili in un'unica pratica edilizia. I costi sono evidenziati nel capitolo "conformità edilizia".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **P.E. 77/62** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio pluripiano per abitazioni e negozi, presentata il 18/12/1962, rilasciata il 08/05/1963, agibilità del 22/02/1966

Nulla osta N. **P.E. 26/65** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimesse, presentata il 13/05/1965

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato art. 40 Documento di Piano. Norme tecniche di attuazione ed indici: sensibilità paesaggistica zona 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Necessaria regolarizzazione edilizia: lo stato di fatto non corrisponde all'ultimo stato autorizzato con pratica edilizia. Vedi nota nel capitolo situazione edilizia.

Necessaria regolarizzazione catastale: le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto: è necessaria la presentazione di due nuove schede catastali per l'appartamento e per la cantina. Consistenza e rendita catastale non cambiano. I costi sono evidenziati nel capitolo "conformità catastale".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state rinvenute pratiche edilizie per opere interne di ammodernamento e spostamento tavolati degli ultimi lavori eseguiti. Ci sono delle difformità a livello condominiale rispetto ai prospetti autorizzati sanabili singolarmente dai proprietari delle unità abitative (altri condomini hanno già posto in essere le sanatorie singolarmente)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per sanatoria: €1.800,00
- sanzioni amministrative e diritti di segreteria per sanatoria: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione due schede (appartamento e cantina): €600,00
- diritti catastali per due schede (appartamento e cantina): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano il libretto di caldaia e la registrazione al Curit

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione del libretto, prova fumi e registrazione al curit: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA TORINO 10, FRAZIONE COMUNE DI
SANTO STEFANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONA CON SANTO STEFANO via Torino 10, frazione comune di Santo Stefano, della superficie commerciale di **110,35** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al settimo piano di un condominio di dieci piani edificato nel 1963 nel centro di Santo Stefano. L'appartamento è esposto su tre lati e gode di una bella vista panoramica sul territorio circostante grazie all'altezza del fabbricato. Il condominio è dotato di ascensore. L'appartamento ha in dotazione una cantina al piano interrato di pertinenza ma nessun box o posto auto.

Nel complesso il condominio è ben tenuto e recentemente è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione e consolidamento. Ulteriori lavori di ristrutturazione e messa a norma sono stati già programmati e deliberati per il futuro immediato.

L'appartamento è composto da: ampio ingresso, cucina abitabile, tre camere da letto e un bagno. L'altezza interna dei locali è di 295 cm, l'ingresso è ribassato con controsoffitto. Tutti i locali sono finestrati, sono presenti tre balconi con affaccio a sud e a nord. Recentemente è stato ristrutturato e ammodernato.

Finiture interne: pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato colore chiaro; pareti e soffitti finiti al civile tinteggiati; porte interne tamburate laccate bianche, portoncino di ingresso blindato. Bagno completo di doccia, wc, bidet, lavabo in ceramica bianca e attacco lavatrice. Serramenti esterni in alluminio colore bianco con vetrocamera, tapparelle in pvc colore marrone a movimento manuale.

Impianto elettrico, citofono, antenna tv condominiale, borchia telefonica; impianto a gas per la cucina; riscaldamento autonomo con caldaia stagna esterna, termosifoni in alluminio e termostato di controllo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, scala unica, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1387 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Torino 10, piano: s1, 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione inserimento dati di superficie, variazione quadro tariffario, impianto meccanografico del 30/07/1987
Coerenze: a nord via Torino, a est altra unità immobiliare e vano scala, a sud cortile comune, a ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2014.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	124,00				110,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Varese (10/10/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Abitazioni abitabili in buono stato nel comune di Oggiona con Santo Stefano

Camera di Commercio Varese (10/10/2024)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

Note: Abitazioni abitabili da ristrutturare nel comune di Oggiona con Santo Stefano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento abitabile in buono stato con finiture di tipo standard necessita di alcune manutenzioni dei bagni e dei serramenti. Il condominio che ha avuto diverse criticità dal punto di vista strutturale e degli impianti è stato oggetto negli ultimi dieci anni di manutenzioni anche pesanti oramai risolte; rimangono alcuni lavori condominiali di messa a norma di impianti e cantine da porre in essere. L'appartamento non dispone di un box o posto auto di pertinenza, non ci sono problemi di reperimento di posti auto pubblici a breve distanza dall'ingresso del condominio. La superficie commerciale dell'appartamento compresi balconi e cantina viene moltiplicata per il valore minimo di abitazioni abitabili in buono stato nel comune di Oggiona con Santo Stefano.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,35 x 1.000,00 = **110.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Calcolata la superficie commerciale dell'appartamento dei balconi e della cantina, la consistenza viene moltiplicata per il valore al mq di superficie determinato sulla base dei listini pubblici redatti dalla Camera di Commercio di Varese. La stima del prezzo indicato in perizia, oscillante fra il valore massimo e minimo registrato per immobili abitabili in Oggiona con Santo Stefano tiene conto dell'ubicazione dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserito, delle caratteristiche tipologiche, dello stato di manutenzione nonché della completezza della documentazione che lo accompagna, il tutto rilevato dal sottoscritto perito al momento del sopralluogo e presso gli archivi pubblici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Comune di Oggiona con Santo Stefano, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,35	0,00	110.350,00	110.350,00
				110.350,00 €	110.350,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.850,00**

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: **€. 105.850,00**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 5.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.730,00

data 03/02/2025

il tecnico incaricato
Dott. Arch. Sara Ferrario