



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

**5/2024**

DEBITORE:

-----

CUSTODE:

Dott. Michele Pozzoli

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 07/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Donata Paladini**

CF: PLDDNT67E71G478M

con studio in MONZA (MB) via ugolini 6

telefono: 039386951

email: donatapaladini@libero.it

PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 755/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**APPARTAMENTO** a COLAZZA Via Nazionale 29, con superficie commerciale pari circa a mq. 100,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----).

Appartamento al piano terra, composto da tre locali e doppi servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 231 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro,
- indirizzo catastale: Via Nazionale 29, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,00 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 vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione non opponibile. Tale contratto risulta essere di subaffitto, attualmente scaduto, registrato il 11/02/2019 con scadenza 09/03/2023.

### 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**, iscritta il 13/02/2009 a Verbania ai nn. 1663/185, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 540.000,00

**IPOTECA giudiziale**, iscritta il 22/08/2016 a Verbania ai nn. 8621/1014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 530.960,24

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

**PIGNORAMENTO** trascritto il 24/09/2021 a Verbania ai nn. 11616/9136, 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: € 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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è costituito in Condominio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1988), con atto stipulato il 15/10/1988 a firma di Notaio Giancarlo Soldani ai nn. 7565/1692 di repertorio, registrato il 27/10/1988 a Arona ai nn. 458, trascritto il 04/11/1988 a Verbania ai nn. 9947/7641

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 15/10/1988)

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

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

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 3157**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia di tipo b, presentata il 02/12/2003 con il n. 3157 di protocollo.

Risulta agli atti domanda per 'Licenza di abitabilità' riferita alla DIA del 21/12/2003 a nome ..... , protocollata il 04/10/2005 al n. 2891.

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 1263**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria esterna, presentata il 02/05/2003 con il n. 1263 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nella documentazione edilizia fornita al momento dell'accesso presso gli Uffici competenti. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e riconducibile a vizi occulti.

Si fa comunque presente che non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon o altro. Ogni eventuale onere resta a carico dell'acquirente, compreso nel valore assegnato per la vendita giudiziaria.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla documentazione catastale reperita.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23 Marzo 2022 riporta che l'edificio è in: "Area del Centro Storico ed insediamento commerciale storico rilevante Tipo AI\_Edifici Ordinari - art. 3.4 delle N.T.A.", ricadente in: "Classe di Idoneità geomorfologica e di utilizzazione urbanistica di tipo IIA art. 4.13 delle N.T.A.". Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico riferisce, in data 25/03/2024, che *"le prescrizioni urbanistiche di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in Aprile 2022 non sono state modificate e pertanto non si rende necessario un aggiornamento dello stesso. Si precisa inoltre che l'area di cui al medesimo certificato ricade in Classe di idoneità geomorfologica e di utilizzazione urbanistica di tipo IIA, ma per un refuso è stato indicato quale articolo di riferimento delle N.T.A. l'art. 4.13, anziché l'art. 4.11 che invece si riferisce alla classe di tipo IIA ."*

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Nessuna segnalazione.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Nessuna informazione viene fornita relativamente la conformità degli impianti, interni ed esterni, a

vista e sottotraccia, relativi all'immobile oggetto di procedura. Si ritiene, solitamente, che sia necessario, a carico dell'acquirente, provvedere ad una completa revisione degli impianti, con la verifica, da parte di tecnici abilitati, alla rispondenza di tutte le normative, a garanzia della salubrità dei locali e della incolumità degli abitanti.

BENI IN COLAZZA VIA NAZIONALE 29

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** a COLAZZA Via Nazionale 29, con superficie commerciale pari circa a mq. 100,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----).

Appartamento al piano terra, composto da tre locali e doppi servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 231 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro,
- indirizzo catastale: Via Nazionale 29, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Borgomanero, Sesto Calende). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel centro storico del piccolo nucleo abitativo di Colazza (circa 500 abitanti), appartamento inserito in contesto immobiliare formato da tre appartamenti e cortile comune. L'intero immobile, di antica edificazione, è stato ristrutturato negli anni 2003/2005, riproponendo tipologia e finiture tipiche del contesto: l'edificio è distribuito su tre piani fuori terra, con scala esterna di accesso al piano primo e al piano secondo sottotetto, ai quali si accede tramite una balconata tipo ballatoio. I serramenti sono in legno con antoni a battente, la facciata ad intonaco tinteggiato con cornici in pietra ad evidenziare le aperture. La scala, il marciapiede e i ballatoi sono in pietra, il cortile è pavimentato in porfido. Il complesso immobiliare si presenta armonioso e ben distribuito e bene si integra alla localizzazione nel centro storico del paese che mantiene alcune caratteristiche tipiche della zona. L'edificio, nel suo complesso, ha caratteristiche tipologiche interessanti, pur risultando evidente che l'immobile, di antica formazione, ha murature molto profonde che incidono sulla superficie netta dell'abitazione molto inferiore alla superficie commerciale (appartamento piano terreno circa mq 67,00 più locale cantina/deposito).

L'appartamento al piano terreno si articola in: zona soggiorno e cucina, corridoio di distribuzione, due camere, due servizi (entrambi ciechi), ripostiglio e locale cantina/deposito. Internamente le finiture sono discrete: pavimenti in piastrelle tipo cotto, serramenti interni in legno laccato, bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari normali, riscaldamento autonomo. Nel complesso risulta qualche problema di scarsa manutenzione e qualche segno di umidità/muffa nei locali senza areazione naturale.



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	95,00	x	100 %	=	95,00
deposito/cantina	10,00	x	50 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>				<b>100,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si analizza tipologia e consistenza dell'immobile per poi paragonarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato. Trattandosi di edificio di antica edificazione, la superficie occupata dalle murature portanti incide in modo significativo sulla superficie utile dell'abitazione, pertanto la valutazione è riferita anche alla superficie reale, che varia a seconda del piano dell'edificio. Ai fini della determinazione del giusto prezzo, si riferisce inoltre che Colazza (distante da Milano circa 80 Km) è un bel borgo nella zona dell'Alto Vergante, famosa per le sue fonti naturali; è posizionata a pochissimi km da Orta San Giulio, Arona e da altri bellissimi paesaggi di lago; il mercato immobiliare, pur non molto vivace, si rivolge anche ad un target turistico e alle proposte di seconde case.

## 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:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si analizza tipologia e consistenza dell'immobile per poi paragonarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Colazza, ufficio tecnico di Colazza

### 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	100,00	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 **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: **€ 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: **€ 70.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 755/2021

## LOTTO 2

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

**A**  
**APPARTAMENTO** a COLAZZA Via Nazionale 29, con superficie commerciale pari circa a mq. 85,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( ).

APPARTAMENTO al piano primo, composto da tre locali, doppi servizi e balconata tipo ballatoio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 231 sub. 3(catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro,
- indirizzo catastale: Via Nazionale 29, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.000,00
Data della valutazione:	17/04/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Risulta un contratto di subaffitto, attualmente scaduto, registrato il 11/02/2019 con scadenza 09/03/2023.

### 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**, iscritta il 13/02/2009 a Verbania ai nn. 1663/185, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 540.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/08/2016 a Verbania ai nn. 8621/1014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 530.960,24

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

pignoramento, trascritta il 24/09/2021 a Verbania ai nn. 11616/9136, 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: € **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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è costituito in Condominio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1988), con atto stipulato il 15/10/1988 a firma di Notaio Giancarlo Soldani ai nn. 7565/1692 di repertorio, registrato il 27/10/1988 a Arona ai nn. 458, trascritto il 04/11/1988 a Verbania ai nn. 9947/7641

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 15/10/1988)

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

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

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 3157**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia di tipo b, presentata il 02/12/2003 con il n. 3157 di protocollo.

Risulta agli atti domanda per 'Licenza di abitabilità' riferita alla DIA del 21/12/2003 a nome .....  
protocollata il 04/10/2005 al n. 2891.

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 1263**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria esterna, presentata il 02/05/2003 con il n. 1263 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nella documentazione edilizia fornita al momento dell'accesso presso gli Uffici competenti. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e riconducibile a vizi occulti.

Si fa inoltre presente che non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon o altro. Ogni eventuale onere resta a carico dell'acquirente, compreso nel valore assegnato per la vendita giudiziaria.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla documentazione catastale reperita.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23 Marzo 2022 riporta che l'edificio è in: "Area del Centro Storico ed insediamento commerciale storico rilevante Tipo AI\_Edifici Ordinari - art. 3.4 delle N.T.A.", ricadente in: "Classe di Idoneità geomorfologica e di utilizzazione urbanistica di tipo IIA art. 4.13 delle N.T.A.". Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico riferisce, in data 25/03/2024, che *"le prescrizioni urbanistiche di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in Aprile 2022 non sono state modificate e pertanto non si rende necessario un aggiornamento dello stesso. Si precisa inoltre che l'area di cui al medesimo certificato ricade in Classe di idoneità geomorfologica e di utilizzazione urbanistica di tipo IIA, ma per un refuso è stato indicato quale articolo di riferimento delle N.T.A. l'art. 4.13, anziché l'art. 4.11 che invece si riferisce alla classe di tipo IIA ."*

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Nessuna segnalazione.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Nessuna informazione viene fornita relativamente la conformità degli impianti, interni ed esterni, a

vista e sottotraccia, relativi all'immobile oggetto di procedura. Si ritiene, solitamente, che sia necessario, a carico dell'acquirente, provvedere ad una completa revisione degli impianti, con la verifica, da parte di tecnici abilitati, alla rispondenza di tutte le normative, a garanzia della salubrità dei locali e della incolumità degli abitanti.

BENI IN COLAZZA VIA NAZIONALE 29

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** a COLAZZA Via Nazionale 29, con superficie commerciale pari circa a mq. 85,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( ).

APPARTAMENTO al piano primo, composto da tre locali, doppi servizi e balconata tipo ballatoio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 231 sub. 3(catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro,
- indirizzo catastale: Via Nazionale 29, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Borgomanero, Sesto Calende). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel centro storico del piccolo nucleo abitativo di Colazza (circa 500 abitanti), appartamento inserito in contesto immobiliare formato da tre appartamenti e cortile comune. L'intero immobile, di antica edificazione, è stato ristrutturato negli anni 2003/2005, riproponendo tipologia e finiture tipiche del contesto: l'edificio è distribuito su tre piani fuori terra, con scala esterna di accesso al piano primo e al piano secondo sottotetto, ai quali si accede tramite una balconata tipo ballatoio. I serramenti sono in legno con antoni a battente, la facciata ad intonaco tinteggiato con cornici in pietra ad evidenziare le aperture. La scala, il marciapiede e i ballatoi sono in pietra, il cortile è pavimentato in porfido. Il complesso immobiliare si presenta armonioso e ben distribuito e bene si integra alla localizzazione nel centro storico del paese che mantiene alcune caratteristiche tipiche della zona. L'edificio, nel suo complesso, ha caratteristiche tipologiche interessanti, pur risultando evidente che l'immobile, di antica formazione, ha murature molto profonde che incidono sulla superficie netta dell'abitazione molto inferiore alla superficie commerciale (appartamento piano primo circa mq 56,00 più balcone).

L'appartamento al piano primo si articola in: zona soggiorno con cucina a vista, corridoio di

distribuzione, due camere, due servizi (entrambi ciechi) e ripostiglio. Internamente le finiture sono discrete: pavimenti in piastrelle tipo cotto, serramenti interni in legno laccato, bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari normali, riscaldamento autonomo. Nel complesso risulta qualche problema di scarsa manutenzione e qualche segno di umidità/muffa nei locali senza areazione naturale. Il ballatoio costituisce affaccio e terrazzo lungo tutto il prospetto dell'appartamento.

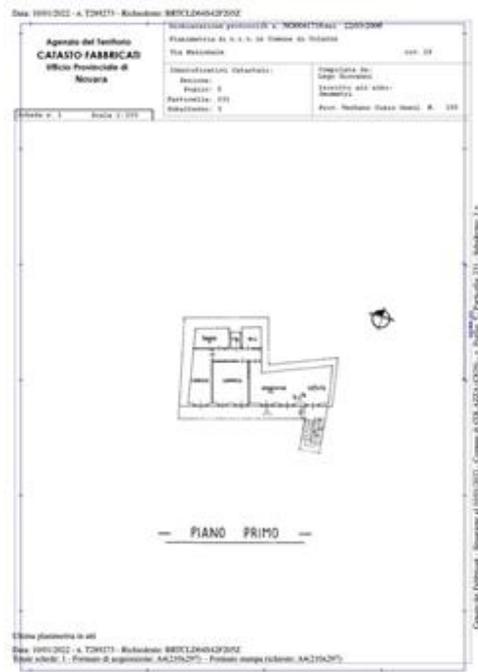


CONSISTENZA:

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	80,00	x	100 %	=	80,00
balconata	10,00	x	50 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>85,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si analizza tipologia e consistenza dell'immobile per poi paragonarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato. Trattandosi di edificio di antica edificazione, la superficie occupata dalle murature portanti incide in modo significativo sulla superficie utile dell'abitazione, pertanto la valutazione è riferita anche alla superficie reale, che varia a seconda del piano dell'edificio. Ai fini della determinazione del giusto prezzo, si riferisce inoltre che Colazza (distante da Milano circa 80 Km) è un bel borgo nella zona dell'Alto Vergante, famosa per le sue fonti naturali; è posizionata a pochissimi km da Orta San Giulio, Arona e da altri bellissimi paesaggi di lago; il mercato immobiliare, pur non molto vivace, si rivolge anche ad un target turistico e alle proposte di seconde case.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si analizza tipologia e consistenza dell'immobile per poi paragonarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Colazza, ufficio tecnico di Colazza

### 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	85,00	0,00	58.000,00	58.000,00
				<b>58.000,00 €</b>	<b>58.000,00 €</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: € **58.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: € **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: € **58.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 755/2021

## LOTTO 3

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

**A**  
APPARTAMENTO a COLAZZA Via Nazionale 29, con superficie commerciale pari circa a mq. 85,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....).

Appartamento al piano secondo, composto da tre locali, doppi servizi e balconata tipo ballatoio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 231 sub.4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro,
- indirizzo catastale: Via Nazionale 29, piano: 2, intestato a LICCIONE Giovanna nata a MILANO il 24/10/1969;
- Coerenze a Sud corte comune al mapp 231, Nord mapp 228, a Est altro fabbricato mapp 233 e 234, a Ovest altro fabbricato mapp 469.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,00 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>€ 63.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 63.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Risulta un contratto di subaffitto, registrato il 26/06/2020 con scadenza 30/05/2024.

### 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**, iscritta il 13/02/2009 a Verbania ai nn. 1663/185, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 540.000,00

**IPOTECA giudiziale**, iscritta il 22/08/2016 a Verbania ai nn. 8621/1014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 530.960,24

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

**PIGNORAMENTO** trascritto il 24/09/2021 a Verbania ai nn. 11616/9136, 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: € 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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è costituito in Condominio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1988), con atto stipulato il 15/10/1988 a firma di Notaio Giancarlo Soldani ai nn. 7565/1692 di repertorio, registrato il 27/10/1988 a Arona ai nn. 458, trascritto il 04/11/1988 a Verbania ai nn. 9947/7641

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 15/10/1988)

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

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

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 3157**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia di tipo b, presentata il 02/12/2003 con il n. 3157 di protocollo.

Risulta agli atti domanda per 'Licenza di abitabilità' riferita alla DIA del 21/12/2003 a nome  
...  
protocollata il 04/10/2005 al n. 2891.

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 1263**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria esterna, presentata il 02/05/2003 con il n. 1263 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nella documentazione edilizia fornita al momento dell'accesso presso gli Uffici competenti. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e riconducibile a vizi occulti.

Si fa comunque presente che non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon o altro. Ogni eventuale onere resta a carico dell'acquirente, compreso nel valore assegnato per la vendita giudiziaria.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla documentazione catastale reperita.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23 Marzo 2022 riporta che l'edificio è in: "Area del Centro Storico ed insediamento commerciale storico rilevante Tipo AI Edifici Ordinari - art. 3.4 delle N.T.A.", ricadente in: "Classe di Idoneità geomorfologica e di utilizzazione urbanistica di tipo IIA art. 4.13 delle N.T.A.". Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico riferisce, in data 25/03/2024, che *"le prescrizioni urbanistiche di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in Aprile 2022 non sono state modificate e pertanto non si rende necessario un aggiornamento dello stesso. Si precisa inoltre che l'area di cui al medesimo certificato ricade in Classe di idoneità geomorfologica e di utilizzazione urbanistica di tipo IIA, ma per un refuso è stato indicato quale articolo di riferimento delle N.T.A. l'art. 4.13, anziché l'art. 4.11 che invece si riferisce alla classe di tipo IIA ."*

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Nessuna segnalazione.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Nessuna informazione viene fornita relativamente la conformità degli impianti, interni ed esterni, a

vista e sottotraccia, relativi all'immobile oggetto di procedura. Si ritiene, solitamente, che sia necessario, a carico dell'acquirente, provvedere ad una completa revisione degli impianti, con la verifica, da parte di tecnici abilitati, alla rispondenza di tutte le normative, a garanzia della salubrità dei locali e della incolumità degli abitanti.

BENI IN COLAZZA VIA NAZIONALE 29

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a COLAZZA Via Nazionale 29, con superficie commerciale pari circa a mq. 85,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----).

Appartamento al piano secondo, composto da tre locali, doppi servizi e balconata tipo ballatoio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 231 sub.4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro,
- indirizzo catastale: Via Nazionale 29, piano: 2, intestato a LICCIONE Giovanna nata a MILANO il 24/10/1969;
- Coerenze a Sud corte comune al mapp 231, Nord mapp 228, a Est altro fabbricato mapp 233 e 234, a Ovest altro fabbricato mapp 469.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Borgomanero, Sesto Calende). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel centro storico del piccolo nucleo abitativo di Colazza (circa 500 abitanti), appartamento inserito in contesto immobiliare formato da tre appartamenti e cortile comune. L'intero immobile, di antica edificazione, è stato ristrutturato negli anni 2003/2005, riproponendo tipologia e finiture tipiche del contesto: l'edificio è distribuito su tre piani fuori terra, con scala esterna di accesso al piano primo e al piano secondo sottotetto, ai quali si accede tramite una balconata tipo ballatoio. I serramenti sono in legno con antoni a battente, la facciata ad intonaco tingeggiato con cornici in pietra ad evidenziare le aperture. La scala, il marciapiede e i ballatoi sono in pietra, il cortile è pavimentato in porfido. Il complesso immobiliare si presenta armonioso e ben distribuito e bene si integra alla localizzazione nel centro storico del paese che mantiene alcune caratteristiche tipiche della zona. L'edificio, nel suo complesso, ha caratteristiche tipologiche interessanti, pur risultando evidente che l'immobile, di antica formazione, ha murature molto profonde che incidono sulla superficie netta dell'abitazione molto inferiore alla superficie commerciale (appartamento piano secondo circa mq 61,00 più balcone).

L'appartamento al piano secondo/sottotetto si articola in: zona soggiorno con cucina a vista, due camere e due servizi. Internamente le finiture sono discrete: pavimenti in piastrelle tipo cotto, serramenti interni in legno laccato, finestre a tetto tipo Velux in legno laccato, bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari normali, riscaldamento autonomo. Nel complesso risulta qualche problema di scarsa manutenzione sui serramenti in falda e qualche segno di umidità/muffa. Il ballatoio cosituisce affaccio e terrazzo lungo tutto il prospetto dell'appartamento.



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	80,00	x	100 %	=	80,00
balconata	10,00	x	50 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>85,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si analizza tipologia e consistenza dell'immobile per poi paragonarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato. Trattandosi di edificio di antica edificazione, la superficie occupata dalle murature portanti incide in modo significativo sulla superficie utile dell'abitazione, pertanto la valutazione è riferita anche alla superficie reale, che varia a seconda del piano dell'edificio. Ai fini della determinazione del giusto prezzo, si riferisce inoltre che Colazza (distante da Milano circa 80 Km) è un bel borgo nella zona dell'Alto Vergante, famosa per le sue fonti naturali; è posizionata a pochissimi km da Orta San Giulio, Arona e da altri bellissimi paesaggi di lago; il mercato immobiliare, pur non molto vivace, si rivolge anche ad un target turistico e alle proposte di seconde case.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si analizza tipologia e consistenza dell'immobile per poi paragonarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Colazza, ufficio tecnico di Colazza

## 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	85,00	0,00	63.000,00	63.000,00
				<b>63.000,00 €</b>	<b>63.000,00 €</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: **€ 63.000,00**

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

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: **€ 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: **€ 63.000,00**

data 17/04/2024

il tecnico incaricato  
Donata Paladini