



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

312/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Bruno Nicola Arcuri

CF:RCRBNN60T03C139K

con studio in MARNATE (VA) VIA SESIA 274

telefono: 003903313670511

email: bruno.arcuri@tin.it

PEC: bruno.nicola.arcuri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
312/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SESTO CALENDE DELLA GUARDIA 17, della superficie commerciale di **77,36** mq per la quota di:

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

Unità abitativa posta al piano primo, composta da tre locali, cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato , aree di proprietà al piano terreno , edificata in nome e per conto dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari ed Economiche di Varese

il Fabbricato è stato edificato con AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ANTE 1941 (vedesi dichiarazione COMUNALE) , l'operazione immobiliare ha costruita TRE CONDOMINII , sei unità residenziali per condominio disposte su tre piani (P1° -P 2°-P 3°) e cantine al piano interrato . Ogni fabbricato ha il proprio sedime di fabbrica coltivato in parte a verde e la rimanenza a cortile

Il corpo di fabbrica ha le strutture di elevazione del piano cantinato in muratura in Calcestruzzo , con solai in latero cemento per tutti i piani , mentre le murature dei piani abitabili sono in mattoni , gronde e balconi in CA , vano scale in muratura di mattoni con scala in CA , manto di copertura in tegole in cotto su struttura lignea e canali di raccolta acque in lamiera di rame..

Le specchiature delle facciate sono intonacate con intonaco cementizio al civile verniciato , le forometrie sono chiuse da serramenti in Legno /PVC/ Alluminio e oscuranti a tapparella in PVC , balconi con parapetto in muratura intonacati e verniciati , copertina del parapetto in cemento e sovrastante chiusura con serramento in alluminio anodizzato color oro con ampie specchiature in vetro eseguito nei primi anni 70 , forometrie delimitate con soglie ,contorni e cappelli in cemento chiaro

Al piano terreno abbiamo:

il cortile comune finito a terra bianca e ghiaia

parti a verde

- il vano di accesso alle scale condominiali è protetto da una porta in alluminio color oro il vano ha il piano di calpestio in marmette in cemento e graniglia , la scala a come rivestimento delle alzate l'intonaco verniciato e le pedate in lastre di pietra , gli sbarchi della scala ai piani ha il piano di calpestio in marmette in cemento e graniglia , il parapetto della scala e degli sbarchi a protezione del vuoto è in ferro a disegno semplice , le pareti e i soffitti sono ultimati al civile con idropittura , la luce e l'aria delle scale comuni è garantita dalla finestra a nastro. Le cantine sono accessibili dalla porta in legno posizionato nell'atrio di accesso , dalla stessa si accede alla scala che ci porta al piano seminterrato , attraverso il corridoio del piano seminterrato si può accedere alle cantine ,cantine protette da una porta in legno , il piano cantinato e le cantine hanno pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti ultimati con intonaco rustico tinteggiato con idropittura .

L'U.I. Oggetto di procedura espropriativa è uè così ultimato:

- pareti e soffitti ultimati al civile, pavimetazione eseguita con piastrelle ceramiche , bagno e cucina hanno pavimenti ceramici e pareti rivestite con piastrelle ceramiche.

-il bagno è completo con sanitari e relativa rubinetteria , le pareti sono rivestite con piastrelle

ceramiche per un'altezza pari a 1.60 ml.

-il locale cucina ha le pareti rivestite fino all'altezza di ml 1.60 con piastrelle ceramiche , -I serramenti esterni sono in PVC con vetro doppio a, come oscuranti hanno tapparelle in pvc.

-Le porte interne sono in legno tamburato verniciate

-La climatizzazione invernale è garantita da radiatori in alluminio alimentati da caldaia alimentata a gas Metano posta sul balcone (veranda)

Gli impianti ,elettrici , idraulici e idrotermosanitari non hanno documentazione atta a certificare la correttezza delle installazioni a vista sembrano in buono stato , ma modificati / eseguiti e in periodi diversi

P.S. LA STRUTTURA A CHIUSURA DEL BALCONE ANDRA' RIMOSSA , POICHE' NON SI PUO' CONSIDERARE VEPA

*LE AREE ESTERNE OCCUPATE DALLE BARACCHE IN METALLO A USO AUTORIMESSA ANDRANNO DEMOLITE POICHE' ABUSIVE..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, scala u, ha un'altezza interna di 3.25. Identificazione catastale:

- (catasto), indirizzo catastale: VIA DELLA GUARDIA N°17, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord verso destra , vuoto su area fronte strada , vano scale , disimpegno al piano , altra unità immobiliare e a chiudere vuoto su area condominiale .
- foglio 10 particella 7023 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA GUARDIA n. 17, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : vuoto su area cortilizia , vano scale comune , corridoio comune , altra u.i. , vuoto su area condominiale .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

A.1 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6821 (catasto terreni), partita 4963, qualita/classe prato, superficie 35, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,18 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario ; mapp. 6820 , mapp. 6825, mapp 6826, mapp.6822 e a chiudere sedime della vicinale del ronco

sull'area sono statti appoggiati dei prefabbricati in lamiera zincata a uso autorimessa

A.2 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6826 (catasto terreni), partita 4963, qualita/classe prato, superficie 85, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,44 €, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario ; mapp 6825 , mapp. 7026, mapp. 7026, mapp.6817, mapp. 6824, mapp. 6823. mapp.6822 emapp. 6821
sull'area sono presenti prefabbricati in lamiera a uso parcheggio autoveicoli

A.3 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7025 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 10, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario ; mapp. 7024 , mapp. 7023 , mapp. 7026 e 6826

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,36 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	65,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.416,32
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.416,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.416,32
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/11/2025, con scadenza il 31/12/2029, registrato il 05/11/2025 a GALLARATE ai nn. TM625T004940000BB (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4800,00

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 15/12/2005 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 106331/10347 di repertorio, iscritta il 22/03/2005 a Uffici di Pubblicità Immobiliare Varese ai nn. 36375/ 7897, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 305000.00.

Importo capitale: 121908.00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/11/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Di Busto Arsizio ai nn. 6897 di repertorio, trascritta il 13/11/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Varese ai nn. 22204/16345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili

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:	€. 50,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 266,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2005), con atto stipulato il 15/12/2005 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 106330/10346 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese ai nn. 36373/21051

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 15/12/2005), con atto stipulato il 15/12/2005 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 106330/10346 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese ai nn. 36373/21051

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di successione legittima (dal 14/07/2000 fino al 15/12/2005), trascritto il 30/01/2006 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese ai nn. 2167/1227

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di successione legittima (dal 14/07/2000 fino al 15/12/2005), registrato il 14/07/2000 a ufficio registro ai nn. 39/939, trascritto il 30/01/2006 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese ai nn. 2167/1227

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 14/07/2000 fino al 15/12/2005), trascritto il 30/01/2006 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese ai nn. 2167/1227

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

costruzione antecedente alla legge urbanistica N. xxxx, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione fabbricato di edilizia .

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato .

Come comunicazione ufficio tecnico

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: cementato il piano di calpestio e posa di baracca in lamiera a uso autorimessa (normativa di riferimento: dpr 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimessa in pristino con demolizione e carico delle baracche in lamiera zincata su autocarro e trasporto a ditta di recupero materiali ferrosi: €2.000,00
- demolizione di pavimentazione in battuto di cemento e trasporto alle PP.DD. compreso pagamento degli oneri di smaltimento: €1.500,00
- RIMOZIONE DI STRUTTURA IN ALLUMINIO /VETRO A CHIUSURA BALCONE : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 di

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: 37/08)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 di

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: 7129)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianto: €500,00

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianto di distribuzione : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 di

BENI IN SESTO CALENDE DELLA GUARDIA 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO CALENDE DELLA GUARDIA 17, della superficie commerciale di **77,36** mq per la quota di:

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

Unità abitativa posta al piano primo, composta da tre locali, cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato , aree di proprietà al piano terreno , edificata in nome e per conto dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari ed Economiche di Varese

il Fabbricato è stato edificato con AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ANTE 1941 (vedesi dichiarazione COMUNALE) , l'operazione immobiliare ha costruita TRE CONDOMINII , sei unità residenziali per condominio disposte su tre piani (P1° -P 2°-P 3°) e cantine al piano interrato . Ogni fabbricato ha il proprio sedime di fabbrica coltivato in parte a verde e la rimanenza a cortile

Il corpo di fabbrica ha le strutture di elevazione del piano cantinato in muratura in Calcestruzzo , con solai in latero cemento per tutti i piani , mentre le murature dei piani abitabili sono in mattoni , gronde e balconi in CA , vano scale in muratura di mattoni con scala in CA , manto di copertura in tegole in cotto su struttura lignea e canali di raccolta acque in lamiera di rame..

Le specchiature delle facciate sono intonacate con intonaco cementizio al civile verniciato , le forometrie sono chiuse da serramenti in Legno /PVC/ Alluminio e oscuranti a tapparella in PVC , balconi con parapetto in muratura intonacati e verniciati , copertina del parapetto in cemento e sovrastante chiusura con serramento in alluminio anodizzato color oro con ampie specchiature in vetro eseguito nei primi anni 70 , forometrie delimitate con soglie ,contorni e cappelli in cemento chiaro

Al piano terreno abbiamo:

il cortile comune finito a terra bianca e ghiaia

parti a verde

- il vano di accesso alle scale condominiali è protetto da una porta in alluminio color oro il vano ha il piano di calpestio in marmette in cemento e graniglia , la scala a come rivestimento delle alzate l'intonaco verniciato e le pedate in lastre di pietra , gli sbarchi della scala ai piani ha il piano di calpestio in marmette in cemento e graniglia , il parapetto della scala e degli sbarchi a protezione del vuoto è in ferro a disegno semplice , le pareti e i soffitti sono ultimati al civile con idropittura , la luce e l'aria delle scale comuni è garantita dalla finestra a nastro. Le cantine sono accessibili dalla porta in legno posizionato nell'atrio di accesso , dalla stessa si accede alla scala che ci porta al piano seminterrato , attraverso il corridoio del piano seminterrato si può accedere alle cantine ,cantine protette da una porta in legno , il piano cantinato e le cantine hanno pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti ultimati con intonaco rustico tinteggiato con idropittura .

L'U.I. Oggetto di procedura espropriativa è uè così ultimato:

- pareti e soffitti ultimati al civile, pavimentazione eseguita con piastrelle ceramiche , bagno e cucina hanno pavimenti ceramici e pareti rivestite con piastrelle ceramiche.

-il bagno è completo con sanitari e relativa rubinetteria , le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza pari a 1.60 ml.

-il locale cucina ha le pareti rivestite fino all'altezza di ml 1.60 con piastrelle ceramiche , -I serramenti esterni sono in PVC con vetro doppio a, come oscuranti hanno tapparelle in pvc.

-Le porte interne sono in legno tamburato verniciate

-La climatizzazione invernale è garantita da radiatori in alluminio alimentati da caldaietta alimentata a gas Metano posta sul balcone (veranda)

Gli impianti ,elettrici , idraulici e idrotermosanitari non hanno documentazione atta a certificare la correttezza delle installazioni a vista sembrano in buono stato , ma modificati / eseguiti e in periodi diversi

P.S. LA STRUTTURA A CHIUSURA DEL BALCONE ANDRA' RIMOSSA , POICHE' NON SI PUO' CONSIDERARE VEPA

***LE AREE ESTERNE OCCUPATE DALLE BARACCHE IN METALLO A USO AUTORIMESSA ANDRANNO DEMOLITE POICHE' ABUSIVE..**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, scala u, ha un'altezza interna di 3.25. Identificazione catastale:

- (catasto), indirizzo catastale: VIA DELLA GUARDIA N°17, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord verso destra , vuoto su area fronte strada , vano scale , disimpegno al piano , altra unità immobiliare e a chiudere vuoto su area condominiale .

- foglio 10 particella 7023 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA GUARDIA n. 17, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : vuoto su area cortilizia , vano scale comune , corridoio comune , altra u.i. , vuoto su area condominiale .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

campo da calcio

al di sopra della media



ottimo



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 KM
autobus distante 3/5 KM
autostrada distante 5 KM
ferrovia distante 5 KM
porto distante 3 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa posta al piano primo, composta da tre locali, cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato , aree al piano terreno , edificata in nome e per conto dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari ed Economiche di Varese

il Fabbricato è stato edificato con AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ANTE 1941 (vedesi dichiarazione COMUNALE) , l'operazione immobiliare ha costruita TRE CONDOMINII , sei unità residenziali per condominio disposte su tre piani (P1° -P 2°-P 3°) e cantine al piano interrato . Ogni fabbricato ha il proprio sedime di fabbrica coltivato in parte a verde e la rimanenza a cortile

Il corpo di fabbrica ha le strutture di elevazione del piano cantinato in muratura in Calcestruzzo , con solai in latero cemento per tutti i piani , mentre le murature dei piani abitabili sono in mattoni , gronde e balconi in CA , vano scale in muratura di mattoni con scala in CA , manto di copertura in tegole in cotto su struttura lignea e canali di raccolta acque in lamiera di rame..

Le specchiature delle facciate sono intonacate con intonaco cementizio al civile verniciato , le forometrie sono chiuse da serramenti in Legno /PVC/ Alluminio e oscuranti a tapparella in PVC , balconi con parapetto in muratura intonacati e verniciati , copertina del parapetto in cemento e sovrastante chiusura con serramento in alluminio anodizzato color oro con ampie specchiature in vetro eseguito nei primi anni 70 , forometrie delimitate con soglie ,contorni e cappelli in cemento chiaro

Al piano terreno abbiamo:

il cortile comune finito a terra bianca e ghiaia

parti a verde

- il vano di accesso alle scale condominiali è protetto da una porta in alluminio color oro il vano ha il piano di calpestio in marmette in cemento e graniglia , la scala a come rivestimento delle alzate l'intonaco verniciato e le pedate in lastre di pietra , gli sbarchi della scala ai piani ha il piano di calpestio in marmette in cemento e graniglia , il parapetto della scala e degli sbarchi a protezione del vuoto è in ferro a disegno semplice , le pareti e i soffitti sono ultimati al civile con idropittura , la luce e l'aria delle scale comuni è garantita dalla finestra a nastro. Le cantine sono accessibili dalla porta in legno posizionato nell'atrio di accesso , dalla stessa si accede alla scala che ci porta al piano seminterrato , attraverso il corridoio del piano seminterrato si può accedere alle cantine ,cantine protette da una porta in legno , il piano cantinato e le cantine hanno pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti ultimati con intonaco rustico tinteggiato con idropittura .

L'U.I. Oggetto di procedura espropriativa è uè così ultimato:

- pareti e soffitti ultimati al civile, pavimetazione eseguita con piastrelle ceramiche , bagno e cucina hanno pavimenti ceramici e pareti rivestite con piastrelle ceramiche.

-il bagno è completo con sanitari e relativa rubinetteria , le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza pari a 1.60 ml.

-il locale cucina ha le pareti rivestite fino all'altezza di ml 1.60 con piastrelle ceramiche , -I serramenti esterni sono in PVC con vetro doppio a, come oscuranti hanno tapparelle in pvc.

-Le porte interne sono in legno tamburato verniciate

-La climatizzazione invernale è garantita da radiatori in alluminio alimentati da caldaietta alimentata a gas Metano posta sul balcone (veranda)

Gli impianti ,elettrici , idraulici e idrotermosanitari non hanno documentazione atta a certificare la correttezza delle installazioni a vista sembrano in buono stato , ma modificati / eseguiti e in periodi diversi

***LE AREE ESTERNE OCCUPATE DALLE BARACCHE IN METALLO A USO AUTORIMESSA ANDRANNO DEMOLITE POICHE' ABUSIVE..**

p.s LA STUTTURA A CHIUSURA BALCONE ANDRA' RIMOSSAPOICHE' LA STESSA NON PUO' RIENTRARE COME VEPA...



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
-------------	-------------	--------	-------------

RESIDENZIALE	75,00	x	100 %	=	75,00
BALCONE	4,73	x	50 %	=	2,37
Totale:	79,73				77,36



ACCESSORI:

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6821 (catasto terreni), partita 4963, qualita/classe prato, superficie 35, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,18 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario ; mapp. 6820 , mapp. 6825, mapp 6826, mapp.6822 e a chiudere sedime della vicinale del ronco

sull'area sono statti appoggiati dei prefabbricati in lamiera zincata a uso autorimessa

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	35,00				17,50



terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6826 (catasto terreni), partita 4963, qualita/classe prato, superficie 85, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,44 €, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario ; mapp 6825 , mapp. 7026, mapp. 7026, mapp.6817, mapp. 6824, mapp. 6823. mapp.6822 emapp. 6821

sull'area sono presenti prefabbricati in lamiera a uso parcheggio autoveicoli

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA	85,00	x	50 %	=	42,50
Totale:	85,00				42,50



terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7025 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 10, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario ; mapp 7024 , mapp. 7023 , mapp. 7026 e 6826

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	10,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di stima

Il mercato delle compravendite di beni immobiliari, da OLTRE un decennio, sta affrontando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza previsione di attenuazione a breve medio termine (superiore al decennio), con conseguente diminuzione delle transazioni di compravendita di immobili, la stagnazione del mercato immobiliare, ha di fatto ridotto in maniera drastica il volume della compravendita di immobili, facendone crollare il valore e precisamente: - Il Valore Richiesto per l'acquisto di un immobile in fase cantierizzazione con consegna 2025/27 nel Comune di SESTO CALENDE di classe energetica "A 2" con superfici pertinenziali non superiori al 30% è assestato da anni in circa € 2500,00 a € 3100,00 al mq.), fuori mercato (qualche €4400,00 al mq) valore sicuramente influenzabile dall'evolversi della situazione politica/economica del paese e dalla forza economica del Gruppo Immobiliare.

Il valore proposto dalle Agenzie Immobiliari che operano sul territorio del paese e nei paesi limitrofi non è frutto di una valutazione oggettiva ma corrisponde con l'aspettativa dettata dalla proprietà, che per immobili edificati negli anni 70/80 richiedono un valore medio di vendita intorno ai 2.032 €/mq, con appartamenti a circa 2.243 €/mq e ville a 1.900 €/mq.

L'Agenzia delle Entrate, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, fornisce per il Comune di SESTO CALENDE primo semestre 2025

-CODICE DI ZONA d1 (Periferica/ZONA PERIFERICA AL LIMITE CON L AREA AGRICOLA BOSCHIVA) inerente ad abitazioni DI TIPO CIVILE in stato di conservazione normale il valore che va da un minimo di € 980,00/ m² a un massimo di € 1250,00 / m²,

-CODICE DI ZONA E2 Suburbana/ZONA PERIFERICA A NORD DAL CENTRO - LOCALITA LENTATE VERBANO Inerente ad abitazioni DI TIPO CIVILE in stato di conservazione normale il valore che va da un minimo di € 870,00/ m² a un massimo di € 1200,00 / m²,

Box in stato di conservazione normale il valore che va da un minimo di € 690,00/ m² a un massimo di € 790,00 / m²,

IMMOBILIARE .IT, fornisce per il Comune di SESTO CALENDE - LA QUOTAZIONE inerente Unità abitative da 353 €/m² a 2.932 €/m²

CCA di Varese per il territorio riporta i seguenti valori

SESTO CALENDE

UNITÀ ABITATIVE Minimo € / m² Massimo € / m²

nuove 2500 2.900

ristrutturate 1.800 2300

abitabili in buono stato 1200 1500

da ristrutturare 400 900

BOX € / unità € / unità

singoli 15000 22000

POSTI AUTO € / unità € / unità

singoli 8000 15000.

Da quanto sopra esposto si evidenzia che la forbice del valore immobiliare è molto ampia, lo stesso inoltre non differenzia i beni per il contesto in cui si trovano e per l'intero contesto immobiliare, da ciò nasce l'esigenza di introdurre una serie di criteri di riferimento specifici agli indicatori di superficie, di ubicazione, di conservazione e di servizi.

Metodologia estimativa

La metodologia estimativa utilizzata è incentrata sulla media del valore al nuovo di un fabbricato di nuova costruzione, valore poi omogenizzato con i correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392

media dei valori di un bene di nuova costruzione

(€2500,00 + € 3100,00) / 2 = € 2750,00 / mq (valore assestato da indagine di mercato nelle zone limitrofe all'immobile svolta)

correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392 e precisamente :

TIPOLOGIA (classe A/4 di 1) 0,50 (tipo popolare)

UBICAZIONE 1,00 (periferico)

LIVELLO DI PIANO PRIMO 0,80 (senza ascensore)

VETUSTA' 80 anni 0,70

CONSERVAZIONE 0,60

CLASSE DEMOGRAFICA 0,90 (circa 11000 ab. nel Comune)

CLASSE ENERGETICA 0,75 (l'immobile non è termicamente efficiente)

valore di omogenizzazione 0,1134

valore al metro quadrato omogenizzato = € 2750,00x 0,1134= € 311,85/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,36	x	312,00	=	24.136,32
Valore superficie accessori:	65,00	x	312,00	=	20.280,00
					<hr/> 44.416,32

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.416,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.416,32**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di SESTO CALENDE, agenzie: SESTO CALENDE, osservatori del mercato immobiliare VARESE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,36	65,00	44.416,32	44.416,32
				44.416,32 €	44.416,32 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.416,32**

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: **€. 39.416,32**

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
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:	€. 39.416,32

data 13/04/2026

il tecnico incaricato
Bruno Nicola Arcuri