



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

326/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Beia

CF:BEILNZ67S25L682L

con studio in VERGIATE (VA) VIA DI SARA 19

telefono: 0331964487

email: studiobeia@gmail.com

PEC: lorenzo.beia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
326/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SESTO CALENDE VIA INCASALE 14, della superficie commerciale di **158,93** mq per la quota di:

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

Edificio a destinazione residenziale distribuito su due piani fuori terra e area in proprietà esclusiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1505 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: VIA INCASALE 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: corte esclusiva in proprietà e sub 2, mapp 5522, via INCASALE, mapp. 6295

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2020.

B edificio a destinazione magazzino e sottotetto a SESTO CALENDE VIA INCASALE 14, della superficie commerciale di **56,05** mq per la quota di:

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

L'edificio classificato come corpo B consiste in un fabbricato al rustico distribuito su due piani fuori terra di cui al piano terra a destinazione magazzino e soprastante sottotetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1505 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, classe 5, consistenza 137 mq, rendita 254,72 Euro, indirizzo catastale: VIA INCASALE 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: mapp 8029, mapp 5522, corte esclusiva in proprietà e sub 1, mapp 6295

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,98 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:	€. 143.437,80
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.437,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.437,80
Data di conclusione della relazione:	12/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' ATTUALMENTE LIBERO

La consistenza comprende:

- un edificio principale (corpo A) a destinazione abitativa attualmente inagibile a causa di opere avviate e non completate come dettagliatamente specificato nella presente perizia
- un fabbricato realizzato in corpo staccato (corpo B) avente destinazione deposito ed area in proprietà esclusiva.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada Comunale denominata Via Incasale posta sul fronte sud della proprietà.

L'area in proprietà a servizio del compendio immobiliare identificata nella particella 1505 (ente urbano) ha una superficie catastale pari a mq. 370.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/07/2019 a firma di NOTAIO ROSANNA RICCIARDI ai nn. 4135/3350 di repertorio, registrata il 16/07/2019 a COMO ai nn. 2500 serie 1T, iscritta il 17/07/2019 a VARESE ai nn. 13247/2144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO.

Importo ipoteca: 187.200,00.

Importo capitale: 104.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI E UN MESE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/10/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 7042 di repertorio, trascritta il 24/11/2025 a VARESE ai nn. 22884/16855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

CONTESTUALMENTE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IL GIORNO 08/07/2019, VENIVA STIPULATO DAL NOTAIO MARIA LUISA MARSALA LUPO, UN ATTO DI RINUNCIA TRASLATIVA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DA PARTE DELLA
REG. AI NN 4133/3348

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/07/2019), con atto stipulato il 08/07/2019 a firma di NOTAIO RICCIARDI ROSANNA ai nn. 4134/3349 di repertorio, registrato il 16/07/2019 a COMO ai nn. 2499 serie 1T, trascritto il 17/07/2019 a VARESE ai nn. 13246/9118

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 08/07/2019), con atto stipulato il 08/07/2019 a firma di NOTAIO RICCIARDI ROSANNA ai nn. 4134/3349 di repertorio, registrato il 16/07/2019 a COMO ai nn. 2499 serie 1T, trascritto il 17/07/2019 a VARESE ai nn. 13246/9118

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 29/12/1992 fino al 08/07/2019), con atto stipulato il 29/12/1992 a firma di NOTAIO MARIA LUISA MARSALA LUPO ai nn. 76672/2692 di repertorio, registrato il 30/12/1992 a GALLARATE ai nn. 3000 serie 1, trascritto il 07/01/1993 a VARESE ai nn. 149/115

ATTO DI DONAZIONE CON IL QUALE DONAVA AI FIGLI I DIRITTI PARI AD 1/6 CIASCUNO DI NUDA PROPRIETA' RISERVANDOSI L'USUFRUTTO VITA NATURAL DURANTE. SI PRECISA CHE IL

DETENEVA GIA' 1/6 IN PROPRIETA.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 29/12/1992 fino al 08/07/2019), con atto stipulato il 29/12/1992 a firma di NOTAIO MARIA LUISA MARSALA LUPO ai nn. 76672/2692 di repertorio, registrato il 30/12/1992 a GALLARATE ai nn. 3000 serie 1, trascritto il 07/01/1993 a VARESE ai nn. 149/115.

ATTO DI DONAZIONE CON IL QUALE DONAVA AI FIGLI I DIRITTI PARI AD 1/6 CIASCUNO DELLA NUDA PROPRIETA' RISERVANDOSI L'USUFRUTTO VITA NATURAL DURANTE. SI PRECISA CHE IL SIG. DETENEVA GIA' 1/6 IN PROPRIETA'.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 29/12/1992 fino al 08/07/2019), con atto stipulato il 29/12/1992 a firma di NOTAIO MARIA LUISA MARSALA LUPO ai nn. 76672/2692 di repertorio, registrato il 30/12/1992 a GALLARATE ai nn. 3000 serie 1, trascritto il 07/01/1993 a VARESE ai nn. 149/115.

ATTO DI DONAZIONE CON IL QUALE LA SIG.RA DONAVA AI FIGLI I DIRITTI PARI AD 1/6 CIASCUNO DELLA NUDA PROPRIETA', RISERVANDOSI L'USUFRUTTO VITA NATURAL DURANTE. SI PRECISA CHE LA SIG,RA DETENEVA GIA' LA QUOTA DI 1/6 IN PROPRIETA'.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **39/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI EDIFICIO RESIDENZIALE ESISTENTE: MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE CON ADEGUAMENTO IMPIANTI, presentata il 21/04/2020 con il n. 8723/2020 di protocollo, rilasciata il 19/05/2020 con il n. 39/2020 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPO -A-.

LAVORI INIZIATI E NON TERMINATI COME DIMOSTRATO DALLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO - PRATICA EDILIZIA SCADUTA

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **309/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO DI EDIFICIO ACCESSORIO CON SOSTITUZIONE SOLETTA E COPERTURA, presentata il 21/11/2003 con il n. 27742 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPO ACCESSORIO - CORPO B -.

ALLA PRESENTE PRATICA E' PRECEDUTA DA PRECEDENTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 275 DEL 18/12/2003

CONCESSIONE EDILIZIA N. **111/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI COPERTURA SCALA ESISTENTE PER PROTEZIONE DALLE INTEMPERIE-SCALA DI ACCESSO AL PIANO SUPERIORE, rilasciata il 29/09/1989.

Il titolo è riferito solamente a EDIFICIO RESIDENZIALE- CORPO A- .

PRECEDUTA DA AUTORIZZAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA (SERVIZIO BENI AMBIENTALI) N. 24569/89

CONDONO EDILIZIO N. **169/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 30/04/1986 con il n. 7613 di protocollo, rilasciata il 11/04/1996 con il n. 169/96 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a EDIFICIO CORPO -A- .

TRATTASI DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L47-85

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC - - ZONA INTERNA PERIMETRO IC. Norme tecniche di attuazione ed indici:

per quanto riguarda il corpo principale A si rimanda alla scheda specifica delle NTA VIGENTI n.10 la quale in sostanza prevede: ristrutturazione, compresa la demolizione e ricostruzione fedele con mantenimento della sagoma e del sedime e ampliamento (nel caso specifico se si ipotizza l'ampliamento è bene considerare l'ubicazione attuale del sedime del corpo di fabbrica aderente alla Strada Comunale , fronte Sud).

Si allega alla presente SCHEDE D'AMBITO DI RIFERIMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT. Inoltre l'edificio a è campito in colore Viola che prevede " caratteristiche fisiche tecnologiche che connotano l'esistente"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio principale CORPO A come sotto ribadito nelle note aggiuntive è stato oggetto (ultima pratica di riferimento SCIA PROTOCOLLO 8723/2020) di interventi di modifiche interne dell' assetto distributivo opere inquadrabili come intervento di manutenzione straordinaria. Lo scrivente evidenzia che le opere previste non sono state completate (vedere documentazione fotografica probante lo stato attuale dei luoghi) . Pertanto in base all'art 23 del DPR 380 /2001 precisa che i termini di completamento delle opere (data comunicata nella SCIA 11-05-2020) sono ampiamente scaduti (riferimento ART 23-comma 2 del DPR 380/2001 il quale prevede come termine massimo di anni tre). Nel caso specifico occorre ripresentare nuova pratica edilizia configurabile in Segnalazione Certificata di inizio attività per " completamento di opere di manutenzione straordinaria consistenti in variazioni distributive dell'assetto interno" infine presentare la fine dei Lavori e la Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA). (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia SCIA per rinnovo precedente titolo edilizio scaduto : €2.500,00
- direzione dei lavori delle opere necessarie per rendere abitabile l'immobile compreso computo dei costi reali e contratti di appalto con i vari fornitori: €2.500,00
- pratica di chiusura lavori ed agibilità : €500,00
- stima dei diritti di segreteria ed spese varie : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sessanta giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo -A-

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente la planimetria catastale del fabbricato principale- CORPO A - non corrisponde allo stato dei luoghi a causa del mancato completamento delle opere e delle demolizioni delle tramezzature interne

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova denuncia di variazione docfa compresi diritti catastali : €550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: trenta giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo A .

Attualmente non è possibile procedere con la presentazione dell' aggiornamento della planimetria catastale in quanto le opere sono incomplete , sarà possibile farlo solo alla fine dei lavori ed alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità , lo scrivente ai fini estimativi ritiene comunque corretto considerare il futuro costo di accatastamento, fatto salvo aumenti dei diritti catastali e delle modalità di presentazione della futura variazione catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO CALENDE VIA INCASALE 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO CALENDE VIA INCASALE 14, della superficie commerciale di **158,93** mq per la quota di:

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

Edificio a destinazione residenziale distribuito su due piani fuori terra e area in proprietà esclusiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1505 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: VIA INCASALE 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da Nord in senso orario: corte esclusiva in proprietà e sub 2, mapp 5522, via INCASALE, mapp. 6295

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI








aeroporto distante 18 KM
ferrovia distante 1 KM
autostrada distante 6 KM

buono 
ottimo 
buono 

autobus distante 500 M

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:







esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	molto scarso	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	molto scarso	
qualità dei servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo A consiste in un edificio residenziale distribuito su due piani fuori terra attualmente inagibile a causa avvio di opere edili non completate, il collegamento tra i due livelli abitativi avviene tramite vano scala esterno coperto.

La facciata Sud dell'edificio è posta sul fronte strada della Via Incasale , le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'architettura Lombarda anni '30-40 ovvero tipiche case realizzate con sagoma regolare e copertura a due falde. I muri di elevazione sono realizzati in laterizio e pietra, intonacati e tinteggiati. I serramenti sono in Legno, muniti di persiane e inferriate, la copertura è realizzata con orditura principale e secondaria in legno e soprastante manto di copertura in tegole di cotto. Come già sopra esposto le finiture interne, visto l'abbandono delle lavorazioni in corso non vengono prese in considerazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> principalmente a due ante realizzati in legno dotati di vetrocamera . dotati di persiane in legno ed inferriate	al di sotto della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio e pietra con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in nessuna	mediocre	
<i>plafoni:</i> realizzati in in latero cemento	nella media	
<i>scale:</i> scala esterna di collegamento con il piano primo con rivestimento in in pietra tipo serizzo	nella media	
<i>cancello:</i> a due ante realizzato in in ferro con apertura manuale	al di sotto della media	

Delle Strutture:

balconi: costruiti in in calcestruzzo intonacati 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
ABITAZIONE : Pt= (11,10+10,83):2			
x 5,87 + P1 = (11,10+10,83):2 X 5,87	128,73	x	100 %
= MQ. 128,73			= 128,73

BALCONI	11,30	x	15 %	=	1,70
LOCALE DI SOTTOSCALA	2,00	x	33 %	=	0,66
terreno in proprietà superficie complessiva mq 370 per i primi mq. 100	100,00	x	10 %	=	10,00
terreno in proprietà per la superficie rimanente pari a mq. 270	270,00	x	5 %	=	13,50
vano scala coperto 2,13 x5,10 = mq. 10,86	10,86	x	40 %	=	4,34
Totale:	522,89				158,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento al " paragrafo criteri e fonti di informazioni "

Lo sviluppo della valutazione , considerato che nel contesto limitrofo non vi sono edifici in vendita con le medesime caratteristiche , è basato sui seguenti aspetti:
 - dinamicità del mercato immobiliare di Sesto Calende. I prezzi medi degli edifici singoli, salvo quelli fronte lago, oscillano tra un minimo di € 2.000,00 /mq. ed un massimo € 2.500,00

- lo stato attuale dei luoghi ,

-l'ubicazione periferica del compendio,

-l'attuale inagibilità dell'edificio residenziale ,

-i costi necessari ed importanti necessari al completamento delle opere

A fronte di queste considerazioni lo scrivente stima un deprezzamento rispetto al valore iniziale di riferimento del 60% che comporta un valore al mq delle parti abitative pari a € 700,00 per il corpo A

Valore complessivo = superficie commerciale mq. 158,929 x € /mq. 700 = € 111.250,30 arrotondato a € 111.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **111.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 111.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 111.250,00**

BENI IN SESTO CALENDE VIA INCASALE 14

EDIFICIO A DESTINAZIONE MAGAZZINO E SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO B

edificio a destinazione magazzino e sottotetto a SESTO CALENDE VIA INCASALE 14, della superficie commerciale di **56,05** mq per la quota di:

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

L'edificio classificato come corpo B consiste in un fabbricato al rustico distribuito su due piani fuori terra di cui al piano terra a destinazione magazzino e soprastante sottotetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1505 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, classe 5, consistenza 137 mq, rendita 254,72 Euro, indirizzo catastale: VIA INCASALE 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: mapp 8029, mapp 5522, corte esclusiva in proprietà e sub 1, mapp 6295

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 KM

ferrovia distante 1 KM

autostrada distante 6 KM

autobus distante 500 M



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio insistente su area in proprietà distribuito su due piani fuori terra presenta una destinazione non abitativa con caratteristiche costruttive al rustico.

Al piano terra la consistenza comprende un vano a destinazione magazzino accessibile tramite portoncino esterno sfociante sull' area in proprietà. In aderenza vi è un ulteriore vano , parzialmente

chiuso, anch'esso a destinazione magazzino. Le altezze nette interne sono rispettivamente di ml. 2.30 e 2,50 come meglio rappresentato nelle planimetrie catastali a corredo della presente relazione estimativa.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche dei vecchi edifici a destinazione agricola realizzati negli anni '30 e precisamente;

-murature di elevazione in parte in laterizio in parte in pietra stabilite e risanate a seguito di intervento realizzato nell' anno 2004 da non considerarsi come ristrutturazione ma come intervento di risanamento (la soprastante slide del programma non consente l' inserimento di detta definizione) attualmente stabilite con intonaco di tipo *rustico-fine* , pavimentazione in battuto , serramenti al piano terra in legno di fattura economica dotati di inferriate. Il piano primo a destinazione di sottotetto presenta le medesime caratteristiche costruttive del piano terra, con tamponature parziali perimetrali con assito in legno, la soletta intermedia tra il piano terra ed il piano di sottotetto è stata realizzata ex novo nell'anno 2004 con pignatte in cotto, soprastante massetto portante. Il piano terra ed il piano primo sono comunicanti dall' interno tramite una scala al rustico in calcestruzzo armato. La copertura dell' edificio di tipo a due falde è realizzata con orditura principale e secondaria in legno con soprastante manto di copertura in tegole di cotto e risulta in ottimo stato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : serramenti classici di vecchi edifici realizzati in legno. dotati di inferriate	molto scarso	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sopra della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in intonaco al rustico	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	mediocre	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in nessuno al rustico . realizzata in cls		

Delle Strutture:

<i>solai</i> : in latero cemento. al rustico l'intradosso non risulta intonacato	al di sopra 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
DEPOSITO CHIUSO AL PIANO TERRA ML. 6,53X 4,81 = 31,40	31,40	x	40 %	=	12,56
MAGAZZINO AL PIANO TERRA PARZIALMENTE CHIUSO	50,20	x	33 %	=	16,57
SOTTOTOTETTO AL PIANO PRIMO= ML. (9,57X6,53)+ (3,56X5,98)-(0,90X0,3)- (0,97+3,00X0,30) = MQ. 81,60	81,60	x	33 %	=	26,93
Totale:	163,20				56,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è basata su un valore di mercato al MQ calcolato in proporzione al valore assegnato al corpo principale (abitazione) e considerando le caratteristiche conservative, di destinazione d'uso, e le eventuali possibilità di recupero ai fini abitativi

Lo scrivente evidenzia che le attuali altezze del fabbricato pari a: ml. 2,30-2,40 al piano terra ed al piano di sottotetto con altezza media pari a ml. 1,40 non consentono un recupero ai fini abitativi, pertanto ai fini estimativi si terrà conto di questo aspetto alquanto rilevante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	39.237,80
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 39.237,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 39.237,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo e determinato sulla base dell' andamento del mercato immobiliare del Comune di Sesto Calende, applicando le necessarie correzioni in base alle caratteristiche specifiche del compendio immobiliare e cioè: edificio singolo, dotato di piccola area in proprietà e di corpo di fabbrica secondario configurabile come manufatto accessorio e pertinenziale all'edificio principale, ubicato in zona periferica ma con la necessità di completare le opere di ristrutturazione ad oggi abbandonate,

La dinamicità del mercato immobiliare di Sesto Calende è medio alta, il prezzo medio degli edifici singoli in ottime condizioni, in base alla zona, è pari ad un minimo di € 2000,00 €/MQ. sino ad un massimo di € 2500 €/MQ. escludendo gli immobili vista lago. Si ritiene che il valore più corretto per immobili simili in buone condizioni sia di €/mq 2000,00

Riepilogando il valore attribuito è così valutato:

Per quanto riguarda l'edificio principale (corpo A) occorre considerare che è inagibile a causa delle opere edilizie iniziate e abbandonate, che il completamento delle opere comporta un costo importante sia per portare a termine le opere murarie sia le finiture sia la formazione di tutti gli impianti tecnologici. Inoltre, ai fini estimativi, influisce anche il fatto che l'immobile principale CORPO A è distribuito su due piani fuori terra e non dispone di collegamento interno tra i due piani.

Per quanto riguarda il fabbricato accessorio (CORPO B), relazionato alla destinazione d'uso specifica (deposito e sottotetto) presenta uno stato conservativo buono anche se necessita del completamento di tutte le finiture essendo attualmente al rustico

Area esterna in proprietà in condizioni degradate a causa della presenza delle macerie di cantiere non

smaltite; necessita intervento di pulizia e di sistemazione per garantire la corretta accessibilità e il godimento dell' area .

Sulla base di quanto sopra esposto , considerando tutti i costi importanti di risanamento e ripristino necessari, come sopra descritto , si ritiene corretto considerare un abbattimento del valore pari al 60%. rispetto al valore iniziale di riferimento pari ad € /mq. 2000,00 .

Pertanto il valore commerciale di riferimento espresso per le parti abitative è di € 700,00/mq utilizzando poi i debiti coefficienti correttivi per determinare la superficie commerciale

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI , ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

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	158,93	0,00	111.250,00	111.250,00
B	edificio a destinazione magazzino e sottotetto	56,05	0,00	39.237,80	39.237,80
				150.487,80 €	150.487,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lo scrivente ritiene che il compendio immobiliare, in relazione alle proprie caratteristiche dei due edifici insistenti su area in proprietà di modesta dimensione , considerando che il corpo B non presenta caratteristiche tali da renderlo residenziale, ritiene ai fini della commerciabilità controproducente ipotizzare una divisione dei fabbricati pertanto ai fini della commerciabilità del compendio è ottimale procedere con una vendita globale della proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.050,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.437,80**

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:	€. 143.437,80
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:	€. 143.437,80

data 12/03/2026

il tecnico incaricato
Lorenzo Beia