



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**77/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

COMEDIL SRL

DEBITORE:

\_\_\_\_\_

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese, via Valgella, 11

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 31/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ambrogio Antonio Bossi**

CF: BSSMRG62M01D869K

con studio in GALLARATE (VA) VIA CAVOUR, 15

telefono: 0331773512

email: bossiamb@libero.it

PEC: ambrogioantonio.bossi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
77/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SUMIRAGO VIA XI FEBBRAIO 2, della superficie commerciale di 99,68 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Trattasi di unità abitativa ubicata nel Comune di Sumirago (VA), in via XI Febbraio, al civico numero 2, posta in edificio a corte di due piani, composta al piano terra da cucina, soggiorno e bagno, mentre al piano primo, raggiungibile da scala interna, si trovano due camere da letto, un bagno e un balcone di proprietà. L'ingresso all'unità abitativa affaccia su corte comune con accesso dalla via XI Febbraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 39 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SU, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA XI FEBBRAIO n.2, piano: T-1, intestato a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ ) nato in ALBANIA (EE) il 04/01/1969 e \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ nata in ALBANIA (EE) il 04/01/1974 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 30/01/2025 Pratica n. VA0015548 in atti dal 30/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Coerenze: proprietà di terzi, scala di collegamento comune, proprietà di terzi per altri lati  
il mappale 39 sub. 3 fg. 4 sez. SU deriva da variazione del 29/07/2011 Pratica n. VA0346710 del mappale 39 sub. 3 fg. 1 sez SU

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,68 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:	€. 78.228,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.228,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.228,00



derivante da DECRETO INGIUNTIVO UFFICIALE GIUDIZIARIO GIUDICE DI PACE  
 REP. 3301 del 25/07/2023.  
 Importo ipoteca: 5552,12.  
 Importo capitale: 1565,73.  
 La formalità è riferita solamente a Immobile in SUMIRAGO (VA) Sez. Urb. SU Foglio 4 Particella  
 39 Subalterno 3

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

pignoramento, trascritta il 07/03/2024 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 28842/20653, a  
 favore di COMEDIL SRL sede in SOLBIATE ARNO (VA), cod. fisc. 01637480128, contro  
 nato in ALBANIA (EE) il 04/01/1969 cod. fisc. e  
 nata in ALBANIA (EE) il 04/01/1974 cod. fisc. derivante da  
 PIGNORAMENTO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI  
 BUSTO ARSIZIO REP. 993/2024 del 14/02/2024.  
 La formalità è riferita solamente a Immobile in SUMIRAGO (VA) Sez. Urb. SU Foglio 4 Particella  
 39 Subalterno 3

pignoramento, trascritta il 23/07/2024 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 101513/72538, a  
 favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA cod. fisc. 09339391006 con sede in Roma  
 (RM) , contro nato in ALBANIA (EE) il 04/01/1969, cod. fisc.  
 e nata in ALBANIA (EE) il 04/01/1974 cod. fisc.  
 derivante da PIGNORAMENTO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE  
 GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO -UNEP REP. 5274 del 02/07/2024.  
 La formalità è riferita solamente a Immobile in SUMIRAGO (VA) Sez. Urb. SU Foglio 1 Particella  
 39 Subalterno 3

pignoramento, trascritta il 24/12/2024 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 177134/125026, a  
 favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA cod. fisc. 09339391006 con sede in Roma  
 (RM) , contro nato in Albania (EE) il 04/01/1969 cod. fisc. e  
 nata in Albania (EE) il 04/01/1974 cod. fisc. , derivante da  
 PIGNORAMENTO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI  
 BUSTO ARSIZIO - UNEP REP. 8500 del 02/12/2024.  
 La formalità è riferita solamente a Immobile in SUMIRAGO (VA) Sez. Urb. SU Foglio 4 Particella  
 39 Subalterno 3

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:



edilizi autorizzativi. Inoltre, si rileva la tamponatura di una portafinestra al primo piano, sempre nel locale destinato a camera da letto, che dovrà essere ripristinata per garantire i rapporti aeroilluminanti minimi. Le sopraindicate difformità sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria, accompagnata da certificato di idoneità statica a firma di tecnico abilitato per la formazione della scala interna. Si fa rilevare altresì che con riferimento al Regolamento Locale di Igiene Regione Lombardia, occorre arretrare l'attuale porta della camera da letto di almeno 50 cm dal primo gradino della rampa delle scale. Attualmente non è presente l'agibilità dell'immobile e per l'ottenimento della stessa sarà necessario, oltre a quanto in precedenza riportato, reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti i cui oneri non sono al momento facilmente quantificabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per presentazione pratica edilizia in sanatoria, Idoneità statica e successiva Agibilità: €3.500,00
- Spese sanzione amministrativa per pratica in sanatoria: €1.000,00
- Spostamento porta interna e ripristino portafinestra nella camera da letto al piano primo: €1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale a seguito di presentazione pratica di sanatoria: €500,00

E' stata aggiornata la scheda catastale sulla base dello stato di fatto riscontrato presso i luoghi. A seguito dell'arretramento della porta interna della camera da letto al piano primo e del ripristino della portafinestra in facciata, dovrà essere presentata nuova pratica DOCEFA per l'aggiornamento della scheda

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SUMIRAGO VIA XI FEBBRAIO 2

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità abitativa di tipo economico ricavata in edificio a corte di due piani fuori terra, ubicata in zona centrale del Comune di Sumirago (VA), in via XI Febbraio al civico numero 2. L'unità abitativa presenta un ingresso accessibile dal cortile interno comune raggiungibile mediante strada privata ricavata su via XI Febbraio. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno ed un bagno al piano terra, mentre al piano primo, raggiungibile da scala interna, è presente un bagno e due camere da letto, oltre a balcone di proprietà ad uso esclusivo. L'immobile presenta murature interne intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica, serramenti in legno. L'ingresso è dotato di portoncino in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato con parte vetrata di tipo economico. E' presente un impianto di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori in ghisa collegati a caldaia installata esternamente sulla facciata rivolta verso la corte interna. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti. L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione. L'unità abitativa presenta delle difformità edilizie che rendono necessaria la presentazione di pratica edilizia di sanatoria e pagamento di oneri/sanzioni amministrative come meglio dettagliato nello specifico capitolo dedicato.

## 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	96,20	x	100 %	=	96,20
Balcone/terrazzo	13,90	x	25 %	=	3,48
<b>Totale:</b>	<b>110,10</b>				<b>99,68</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,68 x 850,00 = **84.728,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.728,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.728,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona; con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SUMIRAGO, agenzie: On line e della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese, 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	99,68	0,00	84.728,00	84.728,00
				<b>84.728,00 €</b>	<b>84.728,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.228,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.228,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.228,00</b>

data 31/01/2025

il tecnico incaricato  
Ambrogio Antonio Bossi

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0015548 del 29/01/2025

Comune di Sumirago

Via Xi Febbraio

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione: SU

Foglio: 4

Particella: 39

Subalterno: 3

Compilata da:  
Bossi Ambrogio

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

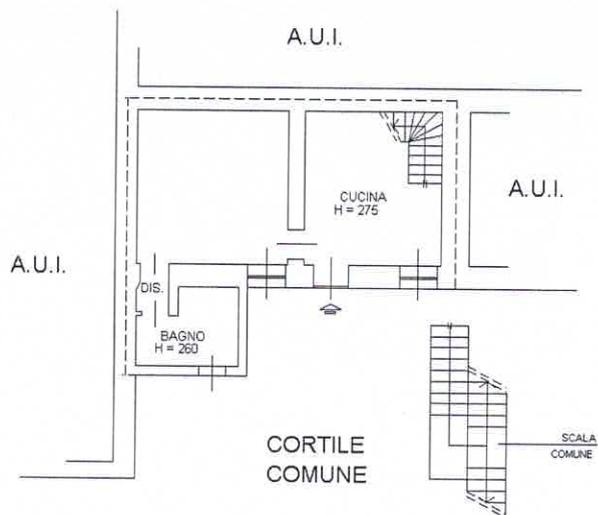
Prov. Varese

N. 1685

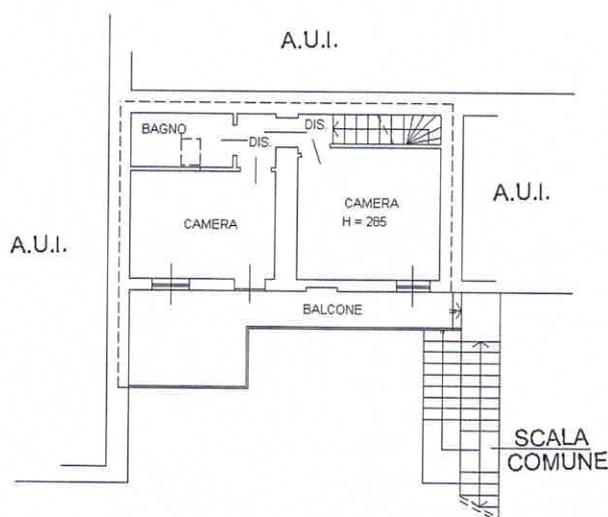
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**

