



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Salvatore Simone Tomaccio

CF:TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1

telefono: 0331689190

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
2/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Complesso residenziale di n.14 ville a schiera** a BUSTO GAROLFO via Vittorio Alfieri snc, frazione Olcella, quartiere -, della superficie commerciale di **2.186,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare in fase avanzata di realizzazione composto da 14 villette a schiera situato nella frazione N-O denominata Olcella del Comune di Busto Garolfo. La zona è caratterizzata prevalentemente da insediamenti residenziali con presenza di zone artigianali/industriali oltre ad ampie aree agricole e a verde naturale. I fabbricati sono costituiti da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, realizzati su un lotto di forma regolare con accesso diretto dalla strada. E' presente un accesso pedonale ed uno carraio con rampa di collegamento al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ps1 2.50 - pt 2.70 - p1 3.0 (ponderale). Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 616 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Vittorio Alfieri, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/2025 Pratica n. MI0100059 in atti dal 14/02/2025 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 100059.1/2025)

Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp.584, mapp.255, mapp.486 (via Vittorio Alfieri), mapp.254, mapp.405 (Comune di Arconate)

Dalle visure catastali compare ancora come proprietà di Immobiliare Olcella l'Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 (oggi identificato come fg.31 mapp.584 sub.1 e sub.2 di altra proprietà). Tale indicazione dovrà essere cancellata a cura del Notaio Patrizia CARRARA con atto di rettifica del precedente atto rep.23676 del 28/01/2011 con la quale il dato catastale superato riguardante l'Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 veniva erroneamente reintrodotta. Si precisa che a seguito di attività di analisi e successiva correzione dei dati l'oggetto di stima/pignoramento è tuttavia CORRETTAMENTE IDENTIFICATO come fg.31 mapp.616 sub.1 cat.F/3 ed ESCLUDE quando identificato come Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 (oggi identificato come fg.31 mapp.584 sub.1 e sub.2 di altra proprietà).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.186,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.770.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.681.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.680.000,00
Data della valutazione:	14/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del primo sopralluogo il 21/03/2024 e del secondo sopralluogo il 21/05/2024 il complesso risultava allo stato di cantiere avanzato, privo di attività di cantiere ed inutilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Servitù di elettrodotto del 07/08/2008.

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 30/12/2003 a firma di Notaio Fugazzola ai nn. 160790 di repertorio, iscritta il 15/01/2004 a Milano 2 ai nn. 4765-1230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Fabbricati fg.31 mapp.486 sub.704 (ora 706 e 707) fg.31 mapp.253 sub.704.

Debitori non datori di ipoteca - Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale ELETTROMECCANICA ARCONTE DI CLEMENTI MASSIMO & VIOLANTE S.N.C. - Sede BUSTO GAROLFO (MI) - Codice fiscale 11017050151

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 22/09/2009 a firma di Equitalia Esatri Spa ai nn. 12922-68 di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Milano 2 ai nn. 129370-25590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale.

Importo ipoteca: 48859,80.

Importo capitale: 24429,90.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Fabbicato fg.31 mapp.253 sub.702.

ANNOTAZIONE presentata il 10/01/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 315

Registro generale n. 1347 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 22/09/2009 a firma di Equitalia Esatri Spa ai nn. 12924-68 di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Milano 2 ai nn. 129371-25591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale.

Importo ipoteca: 41786,94.

Importo capitale: 20893,47.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Fabbicato fg.31 mapp.253 sub.702.

ANNOTAZIONE presentata il 10/01/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 316

Registro generale n. 1348 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/09/2012 a firma di Notaio Carrara ai nn. 26013-13749 di repertorio, iscritta il 26/09/2012 a Milano 2 ai nn. 94665-16079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2500000.

Importo capitale: 1700000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/07/2019 a firma di Trib. Busto A. (VA) ai nn. 1058-2019 di repertorio, iscritta il 01/04/2021 a Milano 2 ai nn. 44395-7498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: -

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2019 a firma di Tribunale di Bologna ai nn. 1571-2019 di repertorio, iscritta il 12/02/2020 a Milano 2 ai nn. 17291-2865, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 37169,02.

Importo capitale: 25469,02.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 07/04/2022 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 159 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55284-37292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

pignoramento, stipulata il 18/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano ai nn. 34389 di repertorio, trascritta il 17/01/2024 a Milano 2 ai nn. 5782-4141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario, stipulata il 20/01/2014 a firma di Tribunale Busto A. (VA) ai nn. 267 di repertorio,

trascritta il 17/02/2014 a Milano 2 ai nn. 12094-8420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Decreto di sequestro conservativo.

Trascrizione presentata il 20/03/2014 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 16213 Registro generale n. 23014 - Tipo di atto: 8706 - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Atto Giudiziario, stipulata il 20/01/2014 a firma di Tribunale Busto A. (VA) ai nn. 267-1 di repertorio, trascritta il 20/03/2014 a Milano 2 ai nn. 23014-16213, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Decreto di sequestro conservativo

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:

Allo stato attuale di cantiere avanzato non è stato ancora costituito condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure catastali compare ancora come proprietà di Immobiliare Olcella l'Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 (oggi identificato come fg.31 mapp.584 sub.1 e sub.2 di altra proprietà). Tale indicazione dovrà essere cancellata a cura del Notaio Patrizia CARRARA con atto di rettifica del precedente atto rep.23676 del 28/01/2011 con la quale il dato catastale superato riguardante l'Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 veniva erroneamente reintrodotto. Si precisa che a seguito di attività di analisi e successiva correzione dei dati l'oggetto di stima/pignoramento è tuttavia **CORRETTAMENTE IDENTIFICATO** come fg.31 mapp.616 sub.1 cat.F/3 ed **ESCLUDE** quando identificato come Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 (oggi identificato come fg.31 mapp.584 sub.1 e sub.2 di altra proprietà).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 21/01/2011), con atto stipulato il 21/01/2011 a firma di Notaio Fantigrossi ai nn. 107576-22594 di repertorio, trascritto il 28/02/2011 a Milano 2 ai nn. 22918-13512.

Il titolo è riferito solamente a sub.702, sub.704, sub.706.

Trascrizione presentata il 21/03/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17971 Registro generale n. 30938 Tipo di atto: 9112 - COMPRAVENDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Rettifica (dal 28/01/2011), con atto stipulato il 28/01/2011 a firma di Notaio Patrizia CARRARA ai nn. 23676-12073 di repertorio, trascritto il 21/03/2011 a Milano 2 ai nn. 17971-30938.

Dalle visure catastali compare ancora come proprietà di Immobiliare Olcella l'Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 (oggi identificato come fg.31 mapp.584 sub.1 e sub.2 di altra proprietà). Tale indicazione dovrà essere cancellata a cura del Notaio Patrizia CARRARA con atto di rettifica del precedente atto rep.23676 del 28/01/2011 con la quale il dato catastale superato riguardante l'Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 veniva erroneamente reintrodotto. Si precisa che a seguito di

attività di analisi e successiva correzione dei dati l'oggetto di stima/pignoramento è tuttavia **CORRETTAMENTE IDENTIFICATO** come fg.31 mapp.616 sub.1 cat.F/3 ed **ESCLUDE** quando identificato come Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 (oggi identificato come fg.31 mapp.584 sub.1 e sub.2 di altra proprietà).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 11/07/1972 fino al 21/01/2011), con atto stipulato il 21/01/2011 a firma di Notaio Fantigrossi ai nn. 107576-22594 di repertorio, trascritto il 28/02/2011 a Milano 2 ai nn. 22918-13512

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione (dal 17/01/1996 fino al 21/01/2011), registrato il 15/07/1997 a Legnano ai nn. n.386 vol.997, trascritto il 15/10/1998 a Milano 2 ai nn. 81084-58297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione (dal 17/01/1996 fino al 21/01/2011), registrato il 15/07/1997 a Legnano ai nn. n.386 vol.997, trascritto il 15/10/1998 a Milano 2 ai nn. 81084-58297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione (dal 17/01/1996 fino al 21/01/2011), registrato il 15/07/1997 a Legnano ai nn. n.386 vol.997, trascritto il 15/10/1998 a Milano 2 ai nn. 81084-58297

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 8**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso residenziale, presentata il 08/01/2009 con il n. 131 di protocollo, rilasciata il 09/06/2009 con il n. 8-2009 di protocollo.

Complesso in fase avanzata di cantiere, da completare.

Permesso di Costruire **N. 8**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso residenziale, presentata il 19/11/2009 con il n. 18857 di protocollo, rilasciata il 21/01/2010 con il n. 8/2010 di protocollo.

Complesso in fase avanzata di cantiere, da completare.

DIA **N. 32**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a PdC 8/2010, presentata il 13/04/2012 con il n. 5469 di protocollo.

Complesso in fase avanzata di cantiere, da completare.

PdC in Sanatoria **N. 33**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regularizzazione Difformità rispetto a PdC 08/2010 del 21/01/2010 e successiva variante DIA 5469 del 10/04/2012, presentata il 05/06/2014 con il n. 7590 di protocollo, rilasciata il 18/06/2014 con il n. 33/2014 di protocollo.

Complesso in fase avanzata di cantiere, da completare.

DIA **N. 57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento opere, presentata il 25/11/2014 con il n. 57/14 - prot.17485 di protocollo.

DIA respinta in quanto NON controfirmata da tutti gli aventi diritto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera D.C.C. n.22 del 19/06/2023, l'immobile ricade in zona SCHEDA D'AMBITO n.1 Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato attuale, nella condizione di cantiere avanzato l'intervento corrisponde a quanto indicato nell'ultima pratica edilizia Permesso di Costruire in Sanatoria n.33/2014, tuttavia in fase di sopralluogo, in merito ai due corpi di fabbrica principali, è stata riscontrata una distanza di mt.9,93 in luogo di mt.10,00 tra le pareti finestrate per le unità identificate con i numeri 1-8, 3-10, 5-12, 7-14. Si precisa tuttavia che tale differenza rientra nelle tolleranze previste dall'art. 34-bis Dpr 380/2001 modificato con Decreto-legge 69/2024 del 30 maggio 2024. Per il completamento delle opere dovrà essere presentata nuova pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

A fine opere dovrà essere presentato aggiornamento catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA VITTORIO ALFIERI SNC, FRAZIONE OLCELLA,
QUARTIERE -

COMPLESSO RESIDENZIALE DI N.14 VILLE A SCHIERA

DI CUI AL PUNTO A

Complesso residenziale di n.14 ville a schiera a BUSTO GAROLFO via Vittorio Alfieri snc, frazione Olcella, quartiere -, della superficie commerciale di **2.186,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare in fase avanzata di realizzazione composto da 14 villette a schiera situato nella frazione N-O denominata Olcella del Comune di Busto Garolfo. La zona è caratterizzata prevalentemente da insediamenti residenziali con presenza di zone artigianali/industriali oltre ad ampie aree agricole e a verde naturale. I fabbricati sono costituiti da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, realizzati su un lotto di forma regolare con accesso diretto dalla strada. E' presente un accesso pedonale ed uno carraio con rampa di collegamento al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ps1 2.50 - pt 2.70 - p1 3.0 (ponderale).Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 616 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Vittorio Alfieri, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

Variazione del 13/02/2025 Pratica n. MI0100059 in atti dal 14/02/2025 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 100059.1/2025)

Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp.584, mapp.255, mapp.486 (via Vittorio Alfieri), mapp.254, mapp.405 (Comune di Arconate)

Dalle visure catastali compare ancora come proprietà di Immobiliare Olcella l'Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 (oggi identificato come fg.31 mapp.584 sub.1 e sub.2 di altra proprietà). Tale indicazione dovrà essere cancellata a cura del Notaio Patrizia CARRARA con atto di rettifica del precedente atto rep.23676 del 28/01/2011 con la quale il dato catastale superato riguardante l'Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 veniva erroneamente reintrodotto. Si precisa che a seguito di attività di analisi e successiva correzione dei dati l'oggetto di stima/pignoramento è tuttavia CORRETTAMENTE IDENTIFICATO come fg.31 mapp.616 sub.1 cat.F/3 ed ESCLUDE quando identificato come Area Urbana F/1 fg.31 mapp.486 sub.707 (oggi identificato come fg.31 mapp.584 sub.1 e sub.2 di altra proprietà).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio / Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media superiore

scuola media inferiore

farmacie

negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

superstrada distante SS336 km.6

autostrada distante A8 km.26



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso immobiliare in fase avanzata di realizzazione composto da 14 villette a schiera situato nella frazione N-O denominata Olcella del Comune di Busto Garolfo. La zona è caratterizzata

prevalentemente da insediamenti residenziali con presenza di zone artigianali/industriali oltre ad ampie aree agricole e a verde naturale. I fabbricati sono costituiti da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, realizzati su un lotto di forma regolare con accesso diretto dalla strada. E' presente un accesso pedonale ed uno carraio con rampa di collegamento al piano interrato.

I fabbricati si sviluppano su tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra.

Le unità sono divise in 4 tipologie:

- 1) unità 1, 3, 5, 8, 10, 12
- 2) unità 2, 6, 9, 11, 13
- 3) unità 4
- 4) unità 7, 14

Ogni unità è collegata internamente ai box auto e agli spazi taverna di pertinenza posti a piano interrato ad eccezione dell'unità 4.

Le singole unità sono così composte (vedi planimetrie allegate):

Ps1: box, cantina, lavanderia.

Pt: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno.

P1: camere, disimpegno, bagno.

Tutte le unità presentano dispongono di giardino di proprietà esclusiva.

Tutte le unità presentano la predisposizione per l'installazione di ascensore interno fatta eccezione per le unità n. 8 e n.13 nelle quali sono stati realizzati i solai nei vani ascensore.

Sono presenti tre box di cui uno a Sud e uno a Nord, non collegati internamente alle abitazioni di cui uno da associare all'unità 4.

La proprietà è gravata da servitù di accesso carraio/pedonale attraverso la rampa di accesso ai box e il vialetto centrale per consentire l'accesso all'abitazione di cui al mappale 584 di altra proprietà.

Il complesso si presenta attualmente completato come involucro esterno, porte esterne, serramenti e si presenta internamente allo stato rustico, con la necessità delle seguenti opere di completamento INDICATIVE (vedi foto allegate):

- chiusura dei vani ascensore interni ad ogni unità,
- fornitura e posa dei sanitari,
- completamento impianti elettrici
- posa caldaia comune a piano interrato
- pavimentazioni, rivestimenti
- imbiancature
- porte interne
- sistemazione verde comune/privato
- manutenzione ordinaria/straordinaria dovuta allo stato di abbandono

Le unità n.8 e n.13 presentano una parziale pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica, l'unità 13 presenta inoltre un parziale rivestimento pareti ceramica in un bagno.

Sono state rilevate infiltrazioni in diversi punti del piano interrato e delle singole unità con particolare riferimento ad alcuni balconi a causa di aperture di scarico bloccate.

Lo stato manutentivo e conservativo si presenta tuttavia complessivamente discreto.

L'intero compendio necessita di pratica edilizia di completamento, pratica catastale, collaudo finale, allaccio al tronco fognario presente sulla Strada Provinciale SP129, ultimazione e certificazione degli impianti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre/porte-finestre realizzati in

buono 

pvc/vetrocamera

infissi esterni: porta di ingresso realizzati in portoncino di sicurezza/legno tamburato

buono 

manto di copertura: realizzato in tegole

buono 

pareti esterne: costruite in muratura intonacata e imbiancata con coibentazione in si

buono 

pavimentazione esterna: realizzata in autobloccanti (parti comuni)

mediocre 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in pvc

buono 

scaie: interne alle unità con rivestimento in granito

buono 

pavimentazione interna: realizzata in DA REALIZZARE



rivestimento interno: posto in DA REALIZZARE



Degli Impianti:

condizionamento: predisposizione tipo split



elettrico: sottotraccia conformità: DA COMPLETARE



energia solare: pannelli fotovoltaici unità 7 utilizzato per IMPIANTO DA COMPLETARE



fognatura: DA REALIZZARE (vedi note edilizia/valore)



gas: PREDISPOSIZIONE - DA COMPLETARE E COLLECARE ALLA RETE COMUNALE



idrico: condominiale, la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: DA COMPLETARE E COLLEGARE ALLA RETE COMUNALE



ascensore: PREDISPOSIZIONE VANO INTERNO PER LE SINGOLE UNITA'



termico: CONDOMINIALE con alimentazione in GAS METANO i diffusori sono in pannelli radianti conformità: DA COMPLETARE. Posati pannelli radianti e distribuzione all'interno delle singole unità. Presente rete di distribuzione acqua calda. NON sono presenti le caldaie condominiali.



Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a. gettato in opera / gres di ceramica. Alcuni balconi presentano ostruzioni degli scarichi con accumulo di acqua e infiltrazioni all'interno attraverso le soglie.



copertura: Travature con carpenteria in legno / rivestimento interno a listelli in legno

buono 

solai: c.a. gettato in opera



strutture verticali: costruite in c.a. gettato in opera



travi: costruite in c.a. gettato in opera



CONSISTENZA:

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

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazioni	1.551,80	x	100 %	=	1.551,80
Cantine / Lavanderie ps1	533,00	x	50 %	=	266,50
Balconi / Portici	249,70	x	30 %	=	74,91
Box	314,60	x	50 %	=	157,30
Giardini	1.357,00	x	10 %	=	135,70
Totale:	4.006,10				2.186,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Indirizzo: Arconate via Diaz

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.478,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 161.500,00 pari a 1.404,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Indirizzo: Arconate centro

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.450,00 pari a 1.672,02 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 133.427,50 pari a 1.588,42 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Indirizzo: Arconate stradella del Monviso

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.581,20 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 175.750,00 pari a 1.502,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Indirizzo: Arconate centro

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 339.000,00 pari a 2.306,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 322.050,00 pari a 2.190,82 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Indirizzo: Busto Arsizio - zona Borsano

Superfici principali e secondarie: 143

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 2.447,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 332.500,00 pari a 2.325,17 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Indirizzo: Villa Cortese via Archimede

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 415.000,00 pari a 2.823,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 394.250,00 pari a 2.681,97 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Indirizzo: Arconate via Beata Vergine 35

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo: 245.000,00 pari a 1.801,47 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Indirizzo: Arconate via Beata Vergine 35
Superfici principali e secondarie: 126
Superfici accessorie:
Prezzo: 217.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Indirizzo: Arconate via Beata Vergine 35
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 2.293,58 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Indirizzo: Arconate via Beata Vergine 35
Superfici principali e secondarie: 166
Superfici accessorie:
Prezzo: 290.000,00 pari a 1.746,99 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Indirizzo: Arconate via Alessandro Volta
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo: 228.500,00 pari a 1.986,96 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Indirizzo: Arconate via Alessandro Volta
Superfici principali e secondarie: 124
Superfici accessorie:
Prezzo: 240.000,00 pari a 1.935,48 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di complesso immobiliare in fase avanzata di cantiere con necessità di opere per completamento composto da 14 villette a schiera situato nella frazione N-O denominata Olcella del Comune di Busto Garolfo.

Viene determinato il valore ad opere concluse del complesso sulla base di ricerca nelle immediate vicinanze per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari in merito ad immobili oggetto di recente compravendita oltre ad una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Il valore allo stato attuale viene determinato per differenza sottraendo al valore ad opere concluse i costi di completamento. :

- pratica edilizia per completamento
- opere di completamento
- oneri di urbanizzazione residui
- costo realizzazione fognatura di collegamento fino alla Strada Provinciale SP129
- pratica edilizia per completamento
- spese allacci / imprevisti
- spese di commercializzazione e marketing
- costi di ripresa del cantiere
- profitto dell'imprenditore / interessi

Gli oneri professionali dovranno comprendere:

- certificazione del tronco di fognatura da realizzare
- dichiarazione fine lavori strutturale
- collaudo statico
- collaudo generale finale
- dichiarazione corrispondenza al progetto dell'isolamento termico
- certificato conformità impianti
- aggiornamento catastale
- Attestati di Prestazione Energetica (APE)
- pratica antincendio per le autorimesse
- richiesta del certificato di agibilità.

Considerato lo stato della proprietà costituito da complesso immobiliare in fase avanzata di cantiere con necessità di opere per completamento, viene considerato un UNICO LOTTO. NON risulta percorribile l'ipotesi di vendita frazionata in quanto NON IPOTIZZABILE per i seguenti motivi:

Difficoltà di coordinamento dei lavori di completamento in maniera unitaria per l'intera proprietà.

Difficoltà di definizione del contributo da attribuire alle singole unità per:

- pratica edilizia per completamento
- opere di completamento
- costo realizzazione fognatura di collegamento fino alla Strada Provinciale SP129
- costi di ripresa del cantiere
- imprevisti

Il valore viene determinato con la sequenza di seguito descritta:

- Sulla base della documentazione edilizia resa disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune viene calcolata la superficie commerciale complessiva e delle singole unità.
- Sulla base di ricerca nelle immediate vicinanze riguardante immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari sono state reperite informazioni e schede in merito ad immobili oggetto di recente compravendita. E' stata effettuata una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze.
- Sulla base delle ricerche effettuate si attribuisce un valore unitario AD OPERE FINITE di €/mq.1.800 alla superficie commerciale calcolata, ottenendo il valore totale del complesso immobiliare.

Il valore unitario è stato determinato considerando:

- La tipologia di abitazioni tipo “villetta a schiera”.
- La data di inizio della costruzione.
- Le caratteristiche generali intrinseche ed estrinseche.
- A seguito di sopralluogo, di analisi parametriche, di verifiche tramite l'applicativo DEI applicativo CRESME – costi di costruzione per edilizia) in merito ai costi di costruzione specificamente determinati per tipologia e zona oltre a colloqui con l'Ufficio Tecnico, vengono determinati i costi di completamento da sottrarre al valore finale determinato come sopra descritti (vedi tabella sintetica allegata).
- Sottraendo i costi complessivi di completamento al valore finale si determina il valore della proprietà allo stato attuale.

SI SOTTOLINEA LA PECULIARITÀ DELL'OGGETTO DI STIMA COSTITUITO DA CANTIERE ABBANDONATO CON OPERE SOSPENSE CHE COMPORTA ELEVATI RISCHI ED IMPREVISTI PER LA RIPRESA DEI LAVORI E PER IL COMPLETAMENTO. IN PARTICOLARE SI FA RIFERIMENTO AGLI IMPREVISTI TECNICI E NORMATIVI DOVUTI ALLE MODIFICHE NORMATIVE INTERCORSE DALL'EPOCA DI PROGETTAZIONE ORIGINARIA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.770.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.770.000,00
--	------------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.770.000,00
---	------------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi di complesso immobiliare in fase avanzata di cantiere con necessità di opere per completamento composto da 14 villette a schiera situato nella frazione N-O denominata Olcella del Comune di Busto Garolfo. Viene determinato il valore finale del complesso sulla base di ricerca nelle immediate vicinanze per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari in merito ad immobili oggetto di recente compravendita oltre ad una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Il valore allo stato attuale viene determinato per differenza sottraendo al valore finale i costi di completamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	Complesso residenziale				
	di n.14 ville a schiera	2.186,21	0,00	1.770.000,00	1.770.000,00
				1.770.000,00 €	1.770.000,00 €

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: **€. 1.770.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 88.500,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.681.500,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.680.000,00**

data 14/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. Salvatore Simone Tomaccio