



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

235/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto Battistella

CF:BTTRRT79D14B300Z

con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17

telefono: 0331725678

email: bbstudiotecnico@libero.it

PEC: roberto.battistella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
235/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A **appartamento** a SESTO CALENDE Via PIAVE 6/E, frazione SESTO CALENDE, della superficie commerciale di **76,75** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è caratterizzata da una porzione di edificio residenziale bifamiliare edificato nei primi decenni del 1900 e con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca ad oggi rimaste pressochè mantenute e/o invariate. L'intero fabbricato composto da due piani fuori terra e piano interrato, è caratterizzato da accesso comune (ricavato dalle differenti aree di proprietà) da Via Piave in corrispondenza del civico n. 6, vano scala comune ed accessi indipendenti alle singole unità ai vari piani, oltre a locali accessori al piano ammezzato. Esternamente al fabbricato sono presenti delle distinte aree pertinenziali (ex mapp. 6164 ora mapp. 9933 ed il mapp. 6165) opportunamente delimitate verso l'esterno e verso la pubblica via, dove è presente il cancello carraio/pedonale comune. Il fabbricato è collocato in zona semicentrale e residenziale del Comune di Sesto Calende, adiacente alla linea ferroviaria ed all'area industriale della Leonardo Helicopters Training Academy, garantendo comunque un rapido collegamento alle principali vie di comunicazione ed alle infrastrutture presenti nella zona. Attualmente il fabbricato è dotato di ingressi indipendenti al piano terra, oltre a delimitazione delle aree esterne di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto della presente è collocata ad Ovest del fabbricato e disposta su due livelli fuori terra, oltre a locale al piano interrato ed area di pertinenza esterna nella parte anteriore (ex mapp. 6164, ora mapp. 9933) e posteriore dell'edificio. Al piano terra, accessibile sia dal giardino di pertinenza che da vano scala comune, è presente un unico locale con altezza interna di cm 315 censito come Soggiorno-Cottura, attualmente utilizzato in maniera impropria come soggiorno, a cui si accede ai locali accessori adiacenti aventi altezza variabile da cm 245 a cm 285. I locali accessori posti a confine ed attualmente accessibili anche dall'interno dell'abitazione, seppur censiti come Ripostigli sono attualmente utilizzati in modo improprio come Cucina e Bagno. Al piano primo con altezza utile interna di cm. 312, accessibile dal solo vano scala comune, sono presenti un locale disimpegno, una camera da letto ed un bagno, oltre a porzione di balcone esterno con affaccio su lato Sud del fabbricato. Si segnalano inoltre vano ripostiglio posto al piano ammezzato del vano scala comune e locale cantina al piano interrato (di cui al sub. 504) con altezza interna di cm. 225 ed accessibile tramite vano scala comune. Come descritto in precedenza, la porzione immobiliare è dotata di area esterna di pertinenza (ex mapp. 6164 ora mapp. 9933) con accesso diretto da Via Piave, dove è presente un cancello carraio in ferro a disegno semplice con due ante a battente, privo di autorizzazione edilizia e di Autorizzazione al passo carraio. Sempre nella porzione esterna di pertinenza di cui al mapp. 9933 (ex mapp. 6164), si segnala la presenza di locale accessorio prefabbricato in legno posto a confine sul lato ovest (privo di autorizzazioni edilizie e che dovrà essere rimosso/demolito), oltre a tettoia in legno di copertura della zona di ingresso sottostate il balcone sul lato sud del fabbricato, anch'essa priva di autorizzazioni edilizie e che dovrà essere rimossa/demolita in quanto pregiudizievole ai fini dell'abitabilità dei locali e della valutazione del cespite. Completa la proprietà piccola porzione di area esterna collocata a nord del fabbricato, accessibile solo tramite passaggio da locale accessorio perimetrale al fabbricato, attualmente utilizzato in modo improprio come bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di cm 315. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3796 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE, 6/e, piano: TERRA-PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/09/2025 Pratica n. VA0186509 in atti dal 15/09/2025 RETTIFICA DOCFA N0099725 - 22-05-25 (n. 186509.1/2025)

Coerenze: a nord mapp. 3454, ad est altra porzione di fabbricato al mappale 3796 e mappale 6165, a sud mappale 4677, ad ovest mappale 4077

Si segnala inoltre che l'unità immobiliare sopra indicata è "graffata" e quindi correlata alla unità imm. di cui alla sez.: SE, fg. 10, mapp.: 9933, sub. 501, ovvero all'area esterna



pertinenziale di cui al ex mapp. 6164 (ora mapp. 9933). Unità immobiliare intestata ai soggetti attuali proprietari in regime di comunione legale dei beni. Il tutto come da visura catastale allegata.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2005.

A.1 cantina, composto da Locale deposito, identificato con il numero 504.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3796 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, 6/e, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/05/2025 Pratica n. VA0099725 in atti dal 22/05/2025 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 99725.1/2025)

Coerenze: da nord in senso orario, altra unità imm., vano comune e terrapieno

Unità immobiliare intestata ai soggetti attuali proprietari in regime di comunione legale dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.137,09
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.137,09
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.137,09
Data di conclusione della relazione:	24/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del primo sopralluogo effettuato il 23 settembre 2024 dallo scrivente unitamente al custode nominato dal Giudice, l'unità immobiliare è risultata occupata e regolarmente utilizzata dai soggetti debitori. L'intera unità immobiliare si presentava completamente arredata e fornita delle dotazioni impiantistiche necessarie al corretto utilizzo della stessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, rilasciato dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia il 29/07/2024 ed allegata ai fascicoli di causa, unitamente alle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente in data 05/05/2025, 19/06/2025 e 16/09/2025 ed allegata alla presente.



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 09/11/2005 a firma di Dott. Oliva Ezio Notaio in Somma Lombardo ai nn. 105861/10190 di repertorio, iscritta il 17/11/2005 a Varese ai nn. 7178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2024 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4875 di repertorio, trascritta il 19/07/2024 a Varese ai nn. 10710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di fabbricato bifamiliare, non si segnala la presenza di amministratore e/o soggetto terzo che gestisca gli spazi comuni del fabbricato. L'intero stabile viene quindi gestito e mantenuto dai legitti proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, rilasciato dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia il 29/07/2024 ed allegata ai fascicoli di causa, unitamente alle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente in data 05/05/2025, 19/06/2025 e 16/09/2025 ed allegate alla presente.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cad, in forza di Atto di compravendita (dal 09/11/2005), con atto stipulato il 09/11/2005 a firma di Dott. Oliva Ezio Notaio in Somma Lombardo ai nn. 105860/10189 di repertorio, trascritto il 17/11/2005 a Varese ai nn. 18902

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/05/1996 fino al 09/11/2005), con atto stipulato il 17/05/1996 a firma di Dott. Brighina Giuseppe ai nn. 164856 di repertorio, trascritto il 24/05/1996 a Varese ai nn. 4771

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione allegata alla valutazione è stata fornita allo scrivente dall'Ufficio SUE del Comune di Sesto Calende, mediante apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata in data 26/09/2024, dove sono state richieste tutte le pratiche edilizie intestate ai precedenti proprietari e comunque riconducibili alla costruzione e/o manutenzione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **122/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO PER SISTEMAZIONI INTERNE E FORMAZIONE DI SERVIZIO IGIENICO, presentata il 31/08/1984 con il n. 12786 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare oggetto della presente valutazione

D.I.A. N. **11/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione manufatti accessori e di ripostiglio esterno pertinenziale, presentata il 27/01/2005 con il n. 2185 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

D.I.A. N. **200/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA DIA n. 11/2005, presentata il 07/07/2005 con il n. 18667 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Da una analisi dettagliata e da un confronto con il tecnico comunale, è emerso che all'interno del fascicolo depositato presso il SUE, non è presente la comunicazione di "pratica completa" e nemmeno gli elaborati grafici timbrati da parte dell'Ufficio Comunale. A seguito della mancanza di tale comunicazione la pratica risulta essere non completa e non efficace.

Domanda di PERMESSO DI COSTRUIRE N. **34/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTI AD ACCESSORIO RESIDENZIALE CON OPERE DI ADEGUAMENTO PARZIALE ISTRUTTORIA, presentata il 14/02/2006 con il n. 4082 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Dal confronto con il tecnico comunale, è emerso che essendo la pratica in corso e non ancora rilasciata, non è stato possibile ottenere tutta la documentazione consegnata e comunque la pratica è attualmente aperta ed in attesa di un completamento definitivo e/o istruttoria definitiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 182 del 11/09/2018 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Allegate alla presente . Vedasi dettaglio come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sesto Calende



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante le operazioni di accesso agli atti ed il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso atto della presenza di alcune difformità interne ed esterne, che risultano essere pregiudizievoli ai fini della valutazione finale del cespite. Le difformità riscontrate sono descritte successivamente.

Si fa inoltre presente che l'intero territorio del Comune di Sesto Calende è soggetto a Vincolo Paesaggistico dettato dal D.Lgs 42/04 art. 142 ed inserito nel Parco Ticino, quindi ogni tipo di modifica e/o variazione esterna deve essere preventivamente autorizzata dagli uffici competenti.

Ai fini della vendita della proprietà si è provveduto secondo indicazioni del Giudice a redigere apposite variazioni catastali adeguate allo stato attuale dei luoghi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve modifica della distribuzione interna della sola porzione al piano terra, mediante realizzazione di varco comunicante tra il locale abitabile ed il locale accessorio esterno, realizzazione di muretto con h=110 cm, tramezza con porta a battente di chiusura di porzione del locale esterno accessorio e mancata realizzazione di soletta di copertura del ripostiglio esterno, lasciando di fatto a vista la copertura a falda inclinata. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- prateria edilizia, diritti di segreteria e sanzione amministrativa: €3.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Partendo dal presupposto che l'intero territorio del Comune di Sesto Calende è soggetto a vincolo paesaggistico e che quasi ogni tipo di variazione muraria e/o di materiale deve essere autorizzata, si fa presente quanto rilevato in loco. 1) presenza di fabbricato accessorio in legno su area di proprietà di cui al ed mapp. 6164 (ora mapp. 9933), realizzato senza titolo edilizio. 2) Realizzazione di tettoia in legno con sovrastante copertura in tegole marsigliesi, realizzato senza titolo edilizio. 3) Aumento di superficie in pianta e della copertura del locale accessorio perimetrale al fabbricato, già oggetto di ulteriori pratiche edilizie non rilasciate. 4) Realizzazione di nuovo cancello carraio su Via Piave. Quanto rilevato è stato edificato in assenza dei titoli edilizi necessari e/o comunque con pratiche depositate e non rilasciate. Si prescrive quindi la loro rimozione ed il ripristino di quanto autorizzato in precedenza. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato autorizzato: €18.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

Questa situazione è riferita solamente a Accessori esterni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ripristino della dotazione impiantistica dei locali al piano terra in modo tale da garantire l'originale destinazione d'uso degli stessi, ovvero soggiorno/cottura e locale ripostiglio (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino della dotazione impiantistica dello stato autorizzato e nuove certificazioni degli stessi: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a locali al piano terra

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO CALENDE VIA PIAVE 6/E, FRAZIONE SESTO CALENDE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO CALENDE Via PIAVE 6/E, frazione SESTO CALENDE, della superficie commerciale di **76,75** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è caratterizzata da una porzione di edificio residenziale bifamiliare edificato nei primi decenni del 1900 e con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca ad oggi rimaste pressochè mantenute e/o invariate. L'intero fabbricato composto da due piani fuori terra e piano interrato, è caratterizzato da accesso comune (ricavato dalle differenti aree di proprietà) da Via Piave in corrispondenza del civico n. 6, vano scala comune ed accessi indipendenti alle singole unità ai vari piani, oltre a locali accessori al piano ammezzato. Esternamente al fabbricato sono presenti delle distinte aree pertinenziali (ex mapp. 6164 ora mapp. 9933 ed il mapp. 6165) opportunamente delimitate verso l'esterno e verso la pubblica via, dove è presente il cancello carraio/pedonale comune. Il fabbricato è collocato in zona semicentrale e residenziale del Comune di Sesto Calende, adiacente alla linea ferroviaria ed all'area industriale della Leonardo Helicopters Training Academy, garantendo comunque un rapido collegamento alle principali vie di comunicazione ed alle infrastrutture presenti nella zona. Attualmente il fabbricato è dotato di ingressi indipendenti al piano terra, oltre a delimitazione delle aree esterne di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto della presente è collocata ad Ovest del fabbricato e disposta su due livelli fuori terra, oltre a locale al piano interrato ed area di pertinenza esterna nella parte anteriore (ex mapp. 6164, ora mapp. 9933) e posteriore dell'edificio. Al piano terra, accessibile sia dal giardino di pertinenza che da vano scala comune, è presente un unico locale con altezza interna di cm 315 censito come Soggiorno-Cottura, attualmente utilizzato in maniera impropria come soggiorno, a cui si accede ai locali accessori adiacenti aventi altezza variabile da cm 245 a cm 285. I locali accessori posti a confine ed attualmente accessibili anche dall'interno dell'abitazione, seppur censiti come Ripostigli sono attualmente utilizzati in modo improprio come Cucina e Bagno. Al piano primo con altezza utile interna di cm. 312, accessibile dal solo vano scala comune, sono presenti un locale disimpegno, una camera da letto ed un bagno, oltre a porzione di balcone esterno con affaccio su lato Sud del fabbricato. Si segnalano inoltre vano ripostiglio posto al piano ammezzato del vano scala comune e locale cantina al piano interrato (di cui al sub. 504) con altezza interna di cm. 225 ed accessibile



tramite vano scala comune. Come descritto in precedenza, la porzione immobiliare è dotata di area esterna di pertinenza (ex mapp. 6164 ora mapp. 9933) con accesso diretto da Via Piave, dove è presente un cancello carraio in ferro a disegno semplice con due ante a battente, privo di autorizzazione edilizia e di Autorizzazione al passo carraio. Sempre nella porzione esterna di pertinenza di cui al mapp. 9933 (ex mapp. 6164), si segnala la presenza di locale accessorio prefabbricato in legno posto a confine sul lato ovest (privo di autorizzazioni edilizie e che dovrà essere rimosso/demolito), oltre a tettoia in legno di copertura della zona di ingresso sottostate il balcone sul lato sud del fabbricato, anch'essa priva di autorizzazioni edilizie e che dovrà essere rimossa/demolita in quanto pregiudizievole ai fini dell'abitabilità dei locali e della valutazione del cespite. Completa la proprietà piccola porzione di area esterna collocata a nord del fabbricato, accessibile solo tramite passaggio da locale accessorio perimetrale al fabbricato, attualmente utilizzato in modo improprio come bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di cm 315. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3796 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE, 6/e, piano: TERRA-PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/09/2025 Pratica n. VA0186509 in atti dal 15/09/2025 RETTIFICA DOCFA N0099725 - 22-05-25 (n. 186509.1/2025)

Coerenze: a nord mapp. 3454, ad est altra porzione di fabbricato al mappale 3796 e mappale 6165, a sud mappale 4677, ad ovest mappale 4077

Si segnala inoltre che l'unità immobiliare sopra indicata è "graffata" e quindi correlata alla unità imm. di cui alla sez.: SE, fg. 10, mapp.: 9933, sub. 501, ovvero all'area esterna pertinenziale di cui al ex mapp. 6164 (ora mapp. 9933). Unità immobiliare intestata ai soggetti attuali proprietari in regime di comunione legale dei beni. Il tutto come da visura catastale allegata.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie
centro commerciale
municipio
negozi al dettaglio
spazi verde
piscina
scuola elementare
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km
autobus distante 500ml



autostrada distante 3.5 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è caratterizzata da una porzione di edificio residenziale bifamiliare edificato nei primi decenni del 1900 e con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca ad oggi rimaste pressochè mantenute e/o invariate. L'intero fabbricato composto da due piani fuori terra e piano interrato, è caratterizzato da accesso comune (ricavato dalle differenti aree di proprietà) da Via Piave in corrispondenza del civico n. 6, vano scala comune ed accessi indipendenti alle singole unità ai vari piani, oltre a locali accessori al piano ammezzato. Esternamente al fabbricato sono presenti delle distinte aree pertinenziali (ex mapp. 6164 ora mapp. 9933 ed il mapp. 6165) opportunamente delimitate verso l'esterno e verso la pubblica via, dove è presente il cancello carraio/pedonale comune. Il fabbricato è collocato in zona semicentrale e residenziale del Comune di Sesto Calende, adiacente alla linea ferroviaria ed all'area industriale della Leonardo Helicopters Training Academy, garantendo comunque un rapido collegamento alle principali vie di comunicazione ed alle infrastrutture presenti nella zona. Attualmente il fabbricato è dotato di ingressi indipendenti al piano terra, oltre a delimitazione delle aree esterne di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto della presente è collocata ad Ovest del fabbricato e disposta su due livelli fuori terra, oltre a locale al piano interrato ed area di pertinenza esterna nella parte anteriore (mapp. 9933 - ex mapp. 6164) e posteriore dell'edificio. Al piano terra, accessibile sia dal giardino di pertinenza che da vano scala comune, è presente un unico locale con altezza interna di cm 315 censito come Soggiorno-Cottura, attualmente utilizzato in maniera impropria come soggiorno, a cui si accede ai locali accessori adiacenti aventi altezza variabile da cm 245 a cm 285. L'intero piano è dotato di pavimentazione in piastrelle e zoccolini in ceramica, porte interne a battente in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio con taglio termico e persiane esterne a battente, porta di ingresso in legno a battente, impianto di condizionamento autonomo, camino e stufa a pellet, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia interna e radiatori in alluminio su pareti esterne. I locali accessori posti a confine ed attualmente accessibili anche dall'interno dell'abitazione, seppur censiti come Ripostigli sono attualmente utilizzati in modo improprio come Cucina e Bagno. Questi spazi sono anch'essi dotati di pavimentazione in piastrelle e zoccolini in ceramica, porte interne a battente in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio con taglio termico e persiane esterne a battente, copertura in legno a falda inclinata. Al piano primo con altezza utile interna di cm. 312, accessibile dal solo vano scala comune, sono presenti un locale disimpegno, una camera da letto ed un bagno, oltre a porzione di balcone esterno con affaccio su lato Sud del fabbricato. Questi locali sono dotati di pavimentazione in piastrelle e zoccolini in ceramica, porte interne a battente in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio con taglio termico e persiane esterne a battente. Si segnalano inoltre vano ripostiglio posto al piano ammezzato del vano scala comune e locale cantina al piano interrato (di cui al sub. 504) con altezza interna di cm. 225 ed accessibile tramite vano scala comune. Come descritto in precedenza, la porzione immobiliare è dotata di area esterna di pertinenza (mapp. 9933 - ex mapp. 6164) con accesso diretto da Via Piave, dove è presente un cancello carraio in ferro a disegno semplice con due ante a battente, privo di autorizzazione edilizia e di Autorizzazione al passo carraio.

Sempre nella porzione esterna di pertinenza di cui al mapp. 9933 (ex mapp. 6164), si segnala la presenza di locale accessorio prefabbricato in legno posto a confine sul lato ovest (privo di autorizzazioni edilizie e che dovrà essere rimosso/demolito), oltre a tettoia in legno di copertura della



zona di ingresso sottostate il balcone sul lato sud del fabbricato, anch'essa priva di autorizzazioni edilizie e che dovrà essere rimossa/demolita in quanto pregiudizievole ai fini dell'abitabilità dei locali e della valutazione del cespite. La tettoia, realizzata con struttura in legno e lattoneria in rame/lamiera in testa di moro, è dotata di manto di copertura in tegole marsigliesi color cotto, differenti dalla copertura della tettoia dell'unità adiacente e della copertura dei locali accessori della medesima proprietà realizzata con tegole in coppi di colore rosso.

Completa la proprietà piccola porzione di area esterna collocata a nord del fabbricato, accessibile solo tramite passaggio da locale accessorio perimetrale al fabbricato, attualmente utilizzato in modo improprio come bagno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pietrame</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : interrata con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

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
abitazione	61,00	x	100 %	=	61,00
accessori p.t.	16,90	x	50 %	=	8,45
balcone	5,15	x	30 %	=	1,55
Area esterna pertinenziale (di cui al mapp. 9933)	115,00	x	5 %	=	5,75
Totale:	198,05				76,75

ACCESSORI:



cantina, composto da Locale deposito, identificato con il numero 504.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3796 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, 6/e, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/05/2025 Pratica n. VA0099725 in atti dal 22/05/2025 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 99725.1/2025)
Coerenze: da nord in senso orario, altra unità imm., vano comune e terrapieno
Unità immobiliare intestata ai soggetti attuali proprietari in regime di comunione legale dei beni.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina - locale deposito	11,20	x	25 %	=	2,80
Totale:	11,20				2,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2024

Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it

Descrizione: villa indipendente da personalizzare

Indirizzo: Via Piave n. 6

Superfici principali e secondarie: 183

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 1.120,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 184.500,00 pari a 1.008,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2024

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: porzione di casa lombarda appartamento bilocale

Indirizzo: Via Piave

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 62.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq



Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 55.800,00 pari a 1.395,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2024

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: bilocale in duplex su due livelli in zona centrale

Indirizzo: Via Adua

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 39.500,00 pari a 1.128,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 35.550,00 pari a 1.015,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata valutata, oltre alla consistenza del bene stesso, l'ubicazione, la vetustà e le finiture dello stesso.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto come di seguito:

- determinazione delle superfici equivalenti commerciali dell'immobile;
- indagini di mercato relative al prezzo unitario a mq superficiale;
- Comparazione degli immobili ritenuti simili a quello preso in esame;
- determinazione finale del valore di mercato ottenuto dal prodotto tra il parametro €/mq e le superfici commerciali dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	184.500,00	55.800,00	35.550,00
Consistenza	79,54	183,00	40,00	35,00
Data [mesi]	0	10,00	10,00	10,00
Prezzo unitario	-	1.120,22	1.550,00	1.128,57

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.008,20	1.008,20	1.008,20

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		184.500,00	55.800,00	35.550,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-104.308,03	39.864,10	44.905,08



Prezzo corretto	80.191,97	95.664,10	80.455,08
-----------------	-----------	-----------	-----------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **85.437,05**

Divergenza: 16,17% < %

Il mercato immobiliare presenta molte soluzioni analoghe alla presente, ed ha comportato una svalutazione del cespite in oggetto rispetto a quelle oggetto di comparazione, dovuta alle caratteristiche del contesto in cui inserito. La media delle proposte immobiliari reperite nelle pubblicità online, ammonta quindi a circa €/mq 1074,00. Detta valutazione è in linea con le indicazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI allegati alla presente) che viste le condizioni attuali dell'unità immobiliare, risulta comunque un valore di mercato adeguato ad unità immobiliare analoghe a quella oggetto di valutazione e comunque con caratteristiche analoghe.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,74	x	1.074,14	=	82.429,50
Valore superficie accessori:	2,80	x	1.074,14	=	3.007,59
					85.437,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.437,09**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.437,09**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della stima dell'immobile si è utilizzato un criterio di stima sintetica e parametrica, con indagini riguardanti il prezzo medio al mq delle unità simili a quella in oggetto ed ubicate nella stessa zona. A tal fine si è provveduto a consultare le valutazioni delle agenzie Immobiliari della zona e riferiti ad unità immobiliari analoghe alla presente. Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), ovvero il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Si è inoltre preso in considerazione alcuni annunci immobiliari di unità immobiliari analoghe a quella oggetto di valutazione, unitamente ai valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate. A seguito delle verifiche effettuate e della reale consistenza dell'unità immobiliare, si è valutato di attribuire al cespite il valore comunque compreso tra i valori indicati anche dall'Agenzia delle Entrate, ovvero **€/mq 1074,56**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Sesto Calende, agenzie: site nel comune di Gallarate, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), ed inoltre: sito 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	appartamento	76,74	2,80	85.437,09	85.437,09
				85.437,09 €	85.437,09 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nello stato attuale non è possibile effettuare una divisione dell'unità immobiliare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.137,09**

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: **€. 59.137,09**

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: **€. 59.137,09**

data 24/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Battistella

