

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi,

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2025

creata con Trial Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Esterino Gennaro Nigro

CP: 0302800070105F0393

con studio in SARONNO (VA) via pozzo 21

telefono: 3917283746

email: archivio@bctn.it

PEC: esterino.nigro@astalegale.net

tecnico incaricato: Esterino Gennaro Nigro

Pagina 1 di 24

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
298/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SARONNO Via Camillo Torres 6/a, frazione Cascina Colombara, quartiere Colombara, della superficie commerciale di **68,15** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in questione è un'unità abitativa di civile residenza situata al piano terra del condominio denominato "Stella 5". Esso gode di un accesso diretto dalla corte interna su cui si affaccia il complesso condominiale. L'edificio condominiale presenta una pianta a forma di C sfalsata, con una corte centrale battezzata "Piazza Papa Paolo VI". La cortina edilizia che si affaccia su questa piazzetta la circonda parzialmente, creando uno spazio pedonale arricchito da aree verdi e percorsi lastricati in autobloccanti. L'intero complesso residenziale, di recente costruzione ultimata nell'ottobre 2015, si presenta in uno stato manutentivo buono, anche se è in corso una vertenza con il costruttore per fenomeni di infiltrazione a nodi. Le facciate esterne sono rifinite con intonaci di colore terracotta e grigio, conferendo una piacevole varietà cromatica ai volumi dell'immobile. Questo accorgimento estetico contribuisce a rendere l'ambiente residenziale accogliente e gradevole dal punto di vista architettonico. La posizione dell'appartamento al piano terra, con l'accesso diretto sia dall'esterno che dalla corte interna, rappresenta un indubbio vantaggio in termini di comodità e fruibilità degli spazi condominiali. Inoltre, la vicinanza alla piazzetta pedonale e alle aree verdi offre agli inquilini la possibilità di godere di zone comuni riservate alla socializzazione e al relax all'aria aperta, in un contesto sicuro e piacevole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 11, scala A, ha un'altezza interna di 2,87. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 861 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 4, consistenza 65 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Torres 6/a, piano: T - Scala A, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO nel suo complesso in dipendenza della Dichiarazione di Fabbricato Urbano del 20 luglio 2015 n.1313.1/2015 protocollo VA0115413 - Tipo Mappale 95627/2015

Coerenze: l'appartamento con l'area confina a corpo con via Don Sturzo, subb.6 - 12 e 1, particella 860, unità sub.23.

l'immobile è costituito da un appartamento oltre aree esterne su due affacci est ed ovest. L'Ente Urbano è costituito dalle originarie particelle 203 - 204 - 365 - 366 - 690 di catasto terreni sono state soppresse a seguito di frazionamento registrato presso l'Ufficio Provinciale di Varese in data 29 maggio 2015 n.95626.2/2015 protocollo VA0095626 presentato il 27.05.2015; ed hanno originato anche l'attuale particella 861 del foglio 22 di mq. 2876 (duemilaottocentoseventasei) che identifica l'intero complesso immobiliare di cui sono parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,15 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:	€. 142.432,10
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.188,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/06/2017, con scadenza il 02/07/2025, registrato il 16/06/2017 a Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Varese - Ufficio territoriale di Saronno ai nn. 2454 - Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.640 Euro annuali.

Alla data del sopralluogo 04/12/2024 l'unità immobiliare – appartamento sub 22, risulta occupata dal Sig. [REDACTED] e la sua compagna con contratto di affitto abitativo tipo 4 anni+ 4 anni, stipulato il 16/06/2017, con durata fino al 02/07/2021 , ma rinnovabile per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE - DPVA UT SARONNO il 16/06/2017, 2454 al n. serie 3T ma non risulta rinnovata la registrazione. Il contratto per questo motivo risulterebbe opponibile alla procedura.

Il contratto abitativo ha un importo dichiarato di Euro 5.640,00 annui. Il canone versato risulta congruo analizzando i valori di mercato ed in particolare la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Valori Locazione (€/mq x mese) che vanno da un valore minimo 4,5 ad uno massimo di 6,4 . Considerando le condizioni di manutenzione dello stabile e degli impianti si ritiene congruo applicare nella valutazione di congruità del canone di 6,40 (€/mq x mese) pertanto il canone di mercato dell'unità immobiliare in questione sarebbe di 65 mq sup. catastale x 6,4 (€/mq x mese), risulterebbe congruo un affitto mensile di Euro 416,00, contro i versati di 470,00 Euro.

Le informazioni in merito all'affitto dell'unità immobiliare è stata acquisita mediante pec dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Varese -Ufficio Territoriale di Saronno del 24/10/2024 e successiva integrativa 05/11/2024.

Gli immobili oggetto di contratto sono: - abitazione NCEU: Sez. SA, Foglio 22, Partic: 861, Sub: 22.

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 24/02/2017 a firma di Notaio MUNAFO' CARLO Sede SARONNO (VA) ai nn. 33006/16066 di repertorio, iscritta il 27/02/2017 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 22431/ 3889, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico .

Importo ipoteca: 171.000,00.

Importo capitale: 114.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera , sede Matera, ai nn. 1418 di repertorio, trascritta il 16/09/2024 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 119809/85137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario Esecutivo Cautelare - Verbale Pignoramento Immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

annotazione , stipulata il 21/12/2015 a firma di Notaio MUNAFO' CARLO Sede SARONNO (VA) ai nn. 31030/14796 di repertorio, trascritta il 25/01/2016 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 1335/ 5770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

La formalità è riferita solamente a il frazionamento del mutuo riguardava piu' unità immobiliari di proprietà [REDACTED].

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 11804 del 25/07/2014 Nota contenuta nell'annotazione "Premesso: - che con atto a mio rogito in data 24 luglio 2014 n.28498/13408 rep., la "banca" ha concesso, al "mutuatario", un mutuo fondiario ai sensi del d.lgs 1/9/1993 n. 385 - testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (di seguito per brevità denominato "t.u.") dell'importo di euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero), da erogare in una o piu' soluzioni; - che a garanzia dell'adempimento di ogni obbligazione a carico del "mutuatario" derivante dal predetto atto di mutuo, e' stata iscritta ipoteca per complessivi euro 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero zero) presso l'ufficio del territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 25 luglio 2014 ai nn. 70224/11804. cio' premesso le parti confermano, salvo che per le modifiche e/o precisazioni qui previste, tutte le pattuizioni del contratto di mutuo di cui in premessa e gli eventuali successivi atti di erogazione, concordemente escludendo, in ogni caso, che le previsioni di cui al presente atto possano costituire o determinare novazione delle precedenti obbligazioni, confermando comunque, per quanto occorrer possa, tutte le parti, l'iscrizione d'ipoteca presa e pubblicizzata nei termini di cui al suddetto contratto di mutuo di cui in premessa. la



"banca" acconsente a che il mutuo residuante attualmente ad euro 3.500.000, 00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) in linea capitale, oltre interessi maturati e maturandi, sia suddiviso in quote correlate a singole porzioni immobiliari dell'edificio ipotecato e che la relativa ipoteca nelle premesse indicata venga correlativamente frazionata. pertanto il "mutuatario" si obbliga per sè, successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile, a rimborsare la somma di euro 389.903,00 (trecentoottantanove milanovecentotré virgola zero zero) mediante il pagamento di rate d'ammortamento o preammortamento posticipate - con le modalità e periodicità specificate nell'allegato "a" "prospetto di frazionamento", sottoscritto da tutte le parti e da me notaio e considerato come parte integrante e sostanziale del presente atto - comprensive delle rate di capitale ed interessi ai tassi definitivamente individuati nel citato allegato "a". le variazioni individuate nell'allegato prospetto di frazionamento avranno effetto a partire dalla data di decorrenza della rata successiva a quella attualmente in corso. le parti convengono che per la parte residua di mutuo pari ad euro 3.110.097,00 (tremilionicentodiecimilanovantasette virgola zero zero) in linea capitale, la relativa suddivisione in quote determinate - alle condizioni di rimborso individuate definitivamente in base al citato contratto di mutuo - ed il correlativo proporzionale frazionamento dell'ipoteca sulle singole porzioni immobiliari di cui alla quota 5 dell'allegato "a" avverrà con successivo/i apposito/i atto/i di frazionamento contabile ed ipotecario, da annotarsi a margine della suindicata iscrizione ipotecaria. dunque, la suddivisione del mutuo e il frazionamento dell'ipoteca in quote e nelle corrispondenti porzioni immobiliari risultano dalla descrizione particolareggiata di cui al citato prospetto di frazionamento; al riguardo si specifica che nella suddetta descrizione, per ciascuna porzione immobiliare, sono indicati la destinazione d'uso e gli estremi catastali, oltreché, come visto in precedenza, fra l'altro la quota di mutuo in linea capitale ad essa attribuita, l'ammontare dell'iscrizione ipotecaria a carico della porzione immobiliare medesima, le modalità di rimborso, nonché il tipo tasso applicato, il parametro di riferimento, il valore attuale del parametro, lo spread ed il valore attuale del tasso annuo nominale. l'ammontare delle rate di ammortamento e delle eventuali rate di preammortamento, come sopra, del mutuo sarà conseguentemente suddiviso in proporzione all'importo di ciascuna quota del mutuo stesso. i pagamenti relativi dovranno essere effettuati con imputazione alle singole quote del mutuo, senza che ciò abbia in alcun modo, lo si ribadisce, a costituire novazione del rapporto e ferme beninteso restando tutte le pattuizioni del contratto di mutuo indicato nelle premesse non divenute incompatibili con quelle del presente atto. per quanto riguarda il trattamento tributario del presente, nonché degli atti e formalità relativi si conferma quanto precisato nel citato contratto di mutuo originario in ordine all'applicabilità delle agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. n. 601 del 29.9.1973 e delle agevolazioni tariffarie notarili e di formalità degli atti previste dall'art. 39, 7° comma, del sopra richiamato t.u..

Frazionamento in quote su vari immobili compreso quello in perizia - Mutuo Fondiario residuo Iscrizione n. 11804 del 2014 - Numero di registro particolare 11804 del 25/07/2014 Successivamente con atto a rogito Notaio C. Munafò in data 15 febbraio 2017 n. 32959/16027, trascritto in data 08/03/2017 ai nn. 26419/4518 è stato sottoscritto con la "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.A.", l'"ATTO DI SVINCOLO" con cui si è disposto lo svicolo della quota di ipoteca relativo al sub. 22 (in oggetto) e ai subb. 46 e 98.

annotazione, stipulata il 15/02/2017 a firma di Notaio MUNAFO' CARLO Sede SARONNO (VA) ai nn. 32959/16027 di repertorio, trascritta il 08/03/2017 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 26419/4518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SVINCOLO DELLA QUOTA DI IPOTECA E MUTUO SUB. 22 E ALTRI.

La formalità è riferita solamente a il frazionamento del mutuo riguardava più unità immobiliari di proprietà [REDACTED].

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 11804 del 25/07/2014 Nota contenuta nell'annotazione. "Premesso che con atto a mio rogito in data 24 luglio 2014 n.

28498/13408 rep., la "banca" ha concesso al "mutuatario" un mutuo fondiario, ai sensi del d.lgs 1/9/1993 n. 385 – testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (di seguito per brevità denominato "t. u."), dell'importo di euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero), da erogare in una o più soluzioni; - a garanzia dell'adempimento di ogni obbligazione a carico del "mutuatario" derivante dal predetto atto di mutuo, è stata iscritta ipoteca per complessivi euro 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero zero) presso l'ufficio del territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 25 luglio 2014 ai nn. 70224/11804, ciò premesso la "banca" acconsente a che dall'ipoteca richiamata nelle premesse vengano svincolate le porzioni di immobile indicate nella descrizione allegata all'atto sotto la lettera "a", ferma ed efficace restando l'ipoteca originariamente iscritta relativamente a tutti gli altri cespiti offerti a garanzia del finanziamento nelle premesse citate. si chiede che al presente atto vengano applicate le agevolazioni fiscali di cui al d.p.r. 29.9.1973 n. 601 e le agevolazioni tariffarie notarili e di formalità degli atti previste dall'art. 39, 7 comma, del sopra citato "t.u." Numero di registro particolare 11804 del 25/07/2014 Con questo atto a rogito Notaio C. Munafò in data 15 febbraio 2017 n. 32959/16027, trascritto in data 08/03/2017 ai nn. 26419/4518 è stato sottoscritto con la "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.A.", l'"ATTO DI SVINCOLO" con cui si è disposto lo svicolo della quota di ipoteca relativo al sub. 22 (in oggetto) e ai subb. 46 e 98.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.939,91
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.448,81
Millesimi condominiali:	millesimi generali
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: le unità di cui ai subalterni da 1 (uno) a 11 (undici) entrambi compresi della particella 861: identificano i beni comuni non censibili, meglio dettagliati all'art. 5 del Regolamento di Condominio	10,74
Ulteriori avvertenze:	

1. alle unità immobiliari in oggetto sono attribuiti:

- millesimi generali 10,74
- millesimi proprietà 10,74
- millesimi scala A 63,66
- millesimi ascensore 31,83

2.E' in corso una vertenza legale con L'impresa Esecutrice pendente presso il Tribunale di Busto Arsizio in questo momento come ATP Accertamento tecnico preventivo con l'impresa [REDACTED], per infiltrazioni ai piani bassi per umidità di risalita e la mancanza di uno schema impianto di riscaldamento condominiale e schema impianto elettrico condominiale, la questione potrà avere risvolti legali ad oggi non prevedibili.

3. Spazi Condominiali, di uso pubblico, accessi, spazi pubblici :

- a) le unità di cui ai subalterni da 1 (uno) a 11 (undici) entrambi compresi della particella 861: identificano i beni comuni non censibili, meglio dettagliati all'art. 5 del Regolamento di Condominio;
- b) il porticato identificato dal sub. 5 (cinque) al piano terra - bene comune non censibile a tutti i subalterni è gravato da servitù di passo ad uso pubblico - pertanto

le spese di manutenzione resteranno a carico del Condominio stesso;

3. c) gli accessi pedonali e carrai avvengono dalla via Torres attraverso la particella 860;
4. d) non costituiscono parti comuni;
5. - le aree destinate a strada, marciapiede, parcheggi e percorso pedonali, comunque già cedute anche dalla società venditrice (unitamente agli altri Attuatori) al Comune di Saronno - secondo quanto previsto nella Convenzione;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

la società [REDACTED] su parte delle originarie particelle 203 - 204 - 365 - 366 - 690 ha edificato un complesso immobiliare ad uso civili abitazioni, negozi e relative pertinenze, (Scala A - B - C e D) in forza di:

1- PIANIFICAZIONE ATTUATIVA "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo a terreno in Saronno "Cascina Colombara" disposta con atto ricevuto dal Notaio Carlo Munafò di Saronno in data il 23 novembre 2006 n.11482/4365 rep., registrato a Saronno il 21.12.2006 al n. 5052 e trascritto il 22.12.2006 ai nn. 199437/104237 (convenzione edilizia), 199438/104238 (cessioni di diritti reali a titolo gratuito) e 199439/104239 (cessioni di diritti reali a titolo gratuito) è stata stipulata tra il Comune di Saronno e le società "[REDACTED]

[REDACTED] la "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo a terreno in Saronno "Cascina Colombara"; successivamente modificata con atto in data 26 febbraio 2016 n.31306/14984 rep. a rogito medesimo Notaio C. Munafò, registrato a Varese il 7 marzo 2016 al n. 6026 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 8 marzo 2016 ai nn. 23629/15063 (modifica convenzione edilizia) e ai nn. 23630/15064 (cessione di diritti reali a titolo gratuito). 4. E' importante evidenziare che l'unità immobiliare in oggetto sub. 22 non è soggetta ai vincoli di edilizia convenzionata e pertanto è esclusa dai relativi obblighi.

2- TITOLI EDILIZI - che su parte delle originarie particelle a dato attuazione al piano con i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Saronno in data 1 dicembre 2011 prot. n. 46943 - n.176/2011 per "costruzione edificio residenziale e terziario in attuazione piano lottizzazione";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Saronno in data 2 luglio 2013 n.2013/59/DIA prot.n.23781 per variante essenziale alla DIA n.176/2011;
- Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (S.C.I.A.) n. 362/2015 presentata al Comune di Saronno in data 23 luglio 2015 - variante 2 alla D.I.A. 176/2011;

3- CATASTALE - le originarie particelle 203 - 204 - 365 - 366 - 690 di catasto terreni sono state soppresse a seguito di frazionamento registrato presso l'Ufficio Provinciale di Varese in data 29 maggio 2015 n.95626.2/2015 protocollo VA0095626 presentato il 27.05.2015; ed hanno originato anche l'attuale particella 861 del foglio 22 di mq. 2876 (duemilaottocentotantasei) che identifica l'intero complesso immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto.

- COSTITUZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO nel suo complesso in dipendenza della Dichiarazione di Fabbricato Urbano del 20 luglio 2015 n.1313.1/2015 protocollo VA0115413 - Tipo Mappale 95627/2015 - il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in oggetto è stato censito nel catasto fabbricati del Comune di Saronno - alla sezione SA - foglio 22 particella 861, via Camillo Torres nn. 6 - 6/A - 6/B - 8 - 8/A - 8/B - 10 - 10/A - 10/B - 12, piani T-1-2-3-S1-S2 e le porzioni immobiliari sono identificate dai subalterni:

- da 1 a 11 entrambi compresi: beni comuni non censibili;
- subalterni 12 - 13 - 58 - 59: negozi (categoria catastale C/1);

- subalterno 131: deposito (categoria catastale C/2);
- subalterni da 14 a 57 ambo compresi e da 60 a 67 ambocompresi: appartamenti con accessori (categoria catastale A/2);
- subalterni da 68 a 130 ambo compresi: boxes (categoria catastale C/6).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2017), con atto stipulato il 24/02/2017 a firma di Notaio Carlo Munafò in Saronno ai nn. n. 33005 del Repertorio n. 16065 della Raccolta di repertorio, trascritto il 27/02/2017 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 22430/14613.

Venditore Atzori Gino nato a Blera il 31 marzo 1941, intervenuto all'atto nella qualità di Amministratore Unico e in rappresentanza della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] era proprietaria degli immobili siti in Comune di Saronno, sezione censuaria di Saronno, zona Cascina Colombara, originati dalle particelle 365 - 366 - 690 - 203 e 204 del foglio 22 di catasto terreni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/2006 fino al 24/02/2017), con atto stipulato il 23/11/2006 a firma di Notaio Carlo Munafò sede in Saronno ai nn. 11484/4366 di repertorio, registrato il 23/11/2026 a Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Varese - Ufficio territoriale di Saronno ai nn. 4503 serie 1T, trascritto il 24/11/2023 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 181791/94402 .

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni foglio 22 particella 203 .

Che la particella pervenne dai Signori: [REDACTED]

[REDACTED] i danti causa la particella era pervenuta nel modo seguente: - quota di 1/2 ciascuno in forza della successione legittima in morte del padre [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Saronno il 20.12.1995 al n. 541 vol. 95 e trascritta a Milano 2 il 10.2.1997 ai nn. 10304/7943. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità il giudice ha dato onere al creditore di procedere a ripristinare la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. Si evidenzia che il terreno Fg. 22 part.lla 861 (ex particella 203), comprende le particelle 864 (ex part.lla 204), part.lla 867 (ex part. 365), part.lla 869 (ex part.lla 366), part.lla 872 (ex part.lla 690 a sua volta ex part.lla 367/b) sul quale sorge l'immobile oggetto di procedura. [REDACTED]

[REDACTED] era proprietaria degli immobili siti in Comune di Saronno, sezione censuaria di Saronno, zona Cascina Colombara, originati dalle particelle 365 - 366 - 690 - 203 e 204 del foglio 22 di catasto terreni per averli acquistati come sopra rispettivamente riportato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/2006 fino al 24/02/2017), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Notaio Carlo Munafò sede in Saronno ai nn. 11364/4312 di repertorio, registrato il 09/11/2006 a Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Varese - Ufficio territoriale di Saronno ai nn. 4243 serie 1T, trascritto il 10/11/2006 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 172840/90156.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al Fg. 22 quanto alle particelle 365 - 366 e 690 (ex particella 367/b) .

Che le particelle sopra citate pervennero da da potere di [REDACTED] alla dante causa le particelle erano pervenute nel modo seguente: la proprietà degli immobili erano pervenuti per successione, in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] registrata il 10/12/2002 al Numero di Den. 578/2002 UFFICIO DEL REGISTRO di Saronno, trascritta il 03/09/2003 ai NN. 128105/77543 devoluta per testamento. - Risulta trascritto atto di verbale di pubblicazione testamento del 03/10/2002 Numero di repertorio 180389/31342 Notaio CHIAMBRETTI ALESSIO MICHELE Sede SARONNO (VA) trascritto il 19/10/2002 nn. 129683/75564 [REDACTED] - Risulta trascritta in data 13/12/2015 ai nn. 135459/81322 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede sig. [REDACTED] nascente da atto Notaio MUNAFÒ CARLO Sede SARONNO (VA) del 09/11/2006. - alla signora [REDACTED] pervennero per essersele attribuite in proprietà esclusiva in forza dell'atto di divisione del Notaio M. BELASIO del 15/01/1968 rep. 31939, registrato a Saronno il 25/01/1968 al n. 1826 e trascritto il 9/02/1968 ai nn. 9286/7121; Si evidenzia che il terreno Fg. 22 part.lla 861 (ex particella 203), comprende le particelle 864 (ex part.lla 204), part.lla 867 (ex part. 365), part.lla 869 (ex part.lla 366), part.lla 872 (ex part.lla 690 a sua volta ex part.lla 367/b) sul quale sorge l'immobile oggetto di procedura. La società "[REDACTED]" era proprietaria degli immobili siti in Comune di Saronno, sezione censuaria di Saronno, zona Cascina Colombara, originati dalle particelle 365 - 366 - 690 - 203 e 204 del foglio 22 di catasto terreni per averli acquistati come sopra rispettivamente riportato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/2006 fino al 24/02/2017), con atto stipulato il 23/11/2006 a firma di Notaio Carlo Munafò sede in Saronno ai nn. 11484/4366 di repertorio, registrato il 23/11/2026 a Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Varese - Ufficio territoriale di Saronno ai nn. 4503 serie 1T , trascritto il 24/11/2023 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 181793/94404 .

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni foglio 22 particella 204 .

Che la particella pervenne dal Signore [REDACTED] al dante causa la particella era pervenuta nel modo seguente: • [REDACTED] la proprietà esclusiva degli immobili Saronno sezione Urbana SA foglio 22 Particella 349 Sub. 501, Saronno Foglio 22 Particella 204, Particella 563 sono pervenute per atto di divisione del 15/03/2000 Numero di repertorio 134763 Notaio D'IPPOLITO SALVATORE Sede SARONNO (VA) trascritto il 29/03/2000 nn. 28856/19572 da comproprietà co [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a 1/6 ciascuno di proprietà degli immobili Saronno Foglio 22 Particelle 338 Particella 349 sub. 501 Particella 349 Sub. 502, SARONNO Foglio 22 Particella 199 Particella 201 Particella 204 Particella 370 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] registrata il 24/07/1998 al Numero di repertorio 329/1998 UFFICIO DEL FLEGISTRO, trascritta il 17/05/2000 ai nn. 46434/31570 devoluta per legge. N B Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità • [REDACTED] a quota pari ad 1/2 ciascuno del terreno in Saronno Foglio 22 Particelle 204 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] registrata il al Numero di Den. 75 Vol. 10, trascritta il 10/05/1977 ai NN. 21099/ 17544 devoluta per legge N B Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità - Non risulta trascritte l'accettazione dell'eredità sopra indicate il giudice ha dato onere al

creditore di procedere a ripristinare la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. Si evidenzia che il terreno Fg. 22 part.lla 861 (ex particella 203), comprende le particelle 864 (ex part.lla 204), part.lla 867 (ex part. 365), part.lla 869 (ex part.lla 366), part.lla 872 (ex part.lla 690 a sua volta ex part.lla 367/b) sul quale sorge l'immobile oggetto di procedura. La società [REDACTED] era proprietaria degli immobili siti in Comune di Saronno, sezione censuaria di Saronno, zona Cascina Colombara, originati dalle particelle 365 - 366 - 690 - 203 e 204 del foglio 22 di catasto terreni per averli acquistati come sopra rispettivamente riportato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. 176/2011 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione Edificio Residenziale e Terziario in attuazione Piano Lottizzazione", presentata il 01/12/2011 con il n. prot. n. 0046943 di protocollo, agibilità del 24/11/2015 con il n. 0037320 di protocollo.

La società [REDACTED] sede in SARONNO (VA) su parte delle originarie particelle 203 - 204 -365 - 366 - 690 ha edificato un complesso immobiliare ad uso civili abitazioni, negozi e relative pertinenze, (Scala A - B - C e D) in esecuzione della PIANIFICAZIONE ATTUATIVA "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo a terreno in Saronno "Cascina Colombara" disposta con atto ricevuto dal Notaio Carlo Munafò di Saronno in data il 23 novembre 2006 n.11482/4365 rep., registrato a Saronno il 21.12.2006 al n. 5052 e trascritto il 22.12.2006 ai nn. 199437/104237 (convenzione edilizia), 199438/104238 (cessioni di diritti reali a titolo gratuito) e 199439/104239 (cessioni di diritti reali a titolo gratuito) è stata stipulata tra il Comune di Saronno e le società [REDACTED]

[REDACTED] la "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo a terreno in Saronno "Cascina Colombara"; successivamente modificata con atto in data 26 febbraio 2016 n.31306/14984 rep. a rogito medesimo Notaio C. Munafò, registrato a Varese il 7 marzo 2016 al n. 6026 serie IT, trascritto a Milano 2 il giorno 8 marzo 2016 ai nn. 23629/15063 (modifica convenzione edilizia) e ai nn. 23630/15064 (cessione di diritti reali a titolo gratuito). 4. E' importante evidenziare che l'unità immobiliare in oggetto sub. 22 non è soggetta ai vincoli di edilizia convenzionata e pertanto è esclusa dai relativi obblighi. Agibilità presentata come Segnalazione Certificata di Agibilità PE 05/2015 del 24/11/2015, prot 0037320 e conseguita per silenzio assenso ai sensi ai sensi dell'art. 24 DPR380/2001..

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. 2013/59/DIA e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per variante essenziale alla DIA n.176/2011, presentata il 02/07/2013 con il n. prot. n. 23781 di protocollo, agibilità del 24/11/2015 con il n. 0037320 di protocollo.

La società [REDACTED] su parte delle originarie particelle 203 - 204 -365 - 366 - 690 ha edificato un complesso immobiliare ad uso civili abitazioni, negozi e relative pertinenze, (Scala A - B - C e D) in esecuzione della PIANIFICAZIONE ATTUATIVA "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo a terreno in Saronno "Cascina Colombara" disposta con atto ricevuto dal Notaio Carlo Munafò di Saronno in data il 23 novembre 2006 n.11482/4365 rep., registrato a Saronno il 21.12.2006 al n. 5052 e trascritto il 22.12.2006 ai nn. 199437/104237 (convenzione edilizia), 199438/104238 (cessioni di diritti reali a titolo gratuito) e 199439/104239 (cessioni di diritti reali a titolo gratuito) è stata stipulata tra il Comune di Saronno e le società [REDACTED]

la "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo a terreno in Saronno "Cascina Colombara"; successivamente modificata con atto in data 26 febbraio 2016 n.31306/14984 rep. a rogito medesimo Notaio C. Munafò, registrato a Varese il 7 marzo 2016 al n. 6026 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 8 marzo 2016 ai nn. 23629/15063 (modifica convenzione edilizia) e ai nn. 23630/15064 (cessione di diritti reali a titolo gratuito). 4. E' importante evidenziare che l'unità immobiliare in oggetto sub. 22 non è soggetta ai vincoli di edilizia convenzionata e pertanto è esclusa dai relativi obblighi. Agibilità presentata come Segnalazione Certificata di Agibilità PE 05/2015 del 24/11/2015, prot 0037320 e conseguita per silenzio assenso ai sensi dell'art. 24 DPR380/2001.

Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (S.C.I.A.) N. 362/2015 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 2 alla D.I.A. 176/2011, presentata il 23/07/2013, agibilità del 24/11/2015 con il n. 0023013 di protocollo.

La società su parte delle originarie particelle 203 - 204 -365 - 366 - 690 ha edificato un complesso immobiliare ad uso civili abitazioni, negozi e relative pertinenze, (Scala A - B - C e D) in esecuzione della PIANIFICAZIONE ATTUATIVA "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo a terreno in Saronno "Cascina Colombara" disposta con atto ricevuto dal Notaio Carlo Munafò di Saronno in data il 23 novembre 2006 n.11482/4365 rep., registrato a Saronno il 21.12.2006 al n. 5052 e trascritto il 22.12.2006 ai nn. 199437/104237 (convenzione edilizia), 199438/104238 (cessioni di diritti reali a titolo gratuito) e 199439/104239 (cessioni di diritti reali a titolo gratuito) è stata stipulata tra il Comune di Saronno e le società

la "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo a terreno in Saronno "Cascina Colombara"; successivamente modificata con atto in data 26 febbraio 2016 n.31306/14984 rep. a rogito medesimo Notaio C. Munafò, registrato a Varese il 7 marzo 2016 al n. 6026 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 8 marzo 2016 ai nn. 23629/15063 (modifica convenzione edilizia) e ai nn. 23630/15064 (cessione di diritti reali a titolo gratuito). 4. E' importante evidenziare che l'unità immobiliare in oggetto sub. 22 non è soggetta ai vincoli di edilizia convenzionata e pertanto è esclusa dai relativi obblighi. Agibilità presentata come Segnalazione Certificata di Agibilità PE 05/2015 del 24/11/2015, prot 0037320 e conseguita per silenzio assenso ai sensi dell'art. 24 DPR380/2001.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Lottizzazione vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale n. 47 del 11/07/202006 è stata definitivamente approvato progetto di PL e schema di Convenzione, l'immobile ricade in zona B6.3- insediamenti periferici esistenti di omologazione urbanistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 comma 11- residenza principale e servizi relativi al 90%, attività specialistiche, artigianato di servizio, studi professionali, pubblici esercizi commercio e direzionale. Il titolo è riferito solamente al Piano di Lottizzazione relativo a terreno sito in Saronno Cascina Colombara - 2006. Il plesso condominiale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato nell'ambito del LOTTO 5 , scala A- in conformità dei seguenti Strumenti Urbanistici vigenti all'epoca di attuazione ed edificazione : - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO A TERRENO SITO IN SARONNO CASCINA COLOMBARA Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 47 dell' 11/07/2006; -Piano Regolatore Generale approvato da Regione Lombardia con DGR del 07/11/1997 n° VI/32270; - Variante PRG 2000 approvato da Regione Lombardia con DGR del 17/03/2000 n°49111.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 27 del 15/06/2013, l'immobile ricade in zona Piano Attuativo in corso di attuazione - art. 18 NTA del Piano

delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE 1. Sono fatti salvi i piani attuativi approvati alla data di adozione del P.G.T. (20/12/2012) qualora la Convenzione risultasse stipulata entro il termine previsto dalla L.R. 12/2005 per il periodo di validità degli stessi, anche in possibile proroga, per motivazioni particolari che l'amministrazione ritenesse di dover concedere, dei tempi relativi alla realizzazione delle opere private. 2. Per i permessi di costruire e/o segnalazione certificata di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso. 3. Al completamento dei piani attuativi ancora vigenti, le aree interessate da detti piani, vengono sottoposte al regime previsto per il tessuto urbano consolidato, secondo la prevalenza delle destinazioni d'uso finali, esecutivo a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 del 9 /10/ 2013 Delibera N. 17 del 30/04/2020 , successiva Variante parziale Delibera approvata N. 17 del 30/04/2020 in vigore a seguito di pubblicazione su Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 33 del 12 agosto 2020 ed altre .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001))

L'immobile risulta conforme..

- è legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. n. 380/01. - non sono presenti violazioni edilizie in quanto, l'immobile oggetto di intervento / accertamento urbanistico, rientra nelle tolleranze costruttive elencate al comma 1, art. 34-bis del D.P.R. n. 380/01 e che quindi l'immobile è urbanisticamente conforme.



Estratto alla LOTTO 5- scala A - Tav. 22 - SCIA 562/15 Piano Terra - appartamento 1 scala A



Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (S.C.I.A.) n. 362/2015 presentata al Comune di Sarona in data 25 luglio 2015 - variante 2 alla D.L.A. 176/2011



Segnalazione Certificata di Agibilità PE 030/2015- presentata 24/11/2025 prot. n°0037320

Estretto appartamento - Tav. 22 - SCIA 362/15 Piano Terra - appartamento 1 scala A

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: ai sensi dell'art. 29 al comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 (come introdotto dall'Art. 19 comma 14 del dell'art. 19, D.L.)

L'immobile risulta conforme.



Planimetrie Catastrali Condominio Stella J - particella 861

Scheda catastale Appartamento e area esterna PT - scala A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio)

L'immobile risulta conforme.

L'unità immobiliare in questione è stata realizzata in conformità dei seguenti Strumenti Urbanistici vigenti all'epoca di attuazione ed edificazione : - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO A TERRENO SITO IN SARONNO CASCINA COLOMBARA Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 47 dell' 11/07/2006; -Piano Regolatore Generale approvato da Regione Lombardia con DGR del 07/11/1997 n° VI/32270; - Variante PRG 2000 approvato da Regione Lombardia con DGR del 17/03/2000 n°49111. Inoltre, è conforme anche al PGT vigente Esecutivo a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 del 9 /10/ 2013 Delibera N. 17 del 30/04/2020 , successiva Variante parziale Delibera approvata N. 17 del 30/04/2020 in vigore a seguito di pubblicazione su Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 33 del 12 agosto 2020 ed altre , che prevede la destinazione: Piano Attuativo in corso di attuazione - art. 18 NTA del Piano delle Regole

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PGT VIGENTE – ESTRATTO Tav. PR 02 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 Regolamento concernente l'attuazione e il riordino delle disposizioni in materia di attività di)

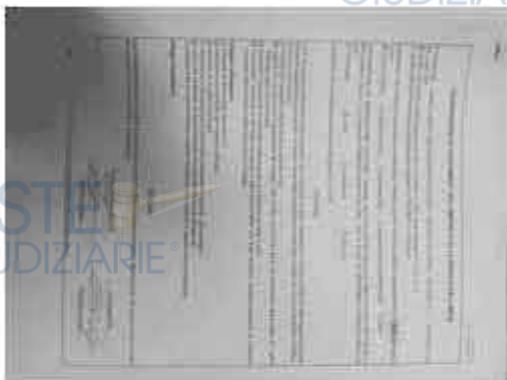
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- spese legali e CTP vertenza con costruttore : € 1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Condominio.

Dichiarazioni acquisibile mediante accesso agli atti in comune in quanto a corredo dell'agibilità presentata come Segnalazione Certificata di Agibilità PE 05/2015 del 24/11/2015, prot 0037320 e conseguita per silenzio assenso ai sensi ai sensi dell'art. 24 DPR380/2001. Per le parti comuni il Condominio ha in corso una Vertenza con il Costruttore per l'assenza dello schema degli impianti la questione allo stato attuale non permette di valutarne gli eventuali costi a carico Condominiale



DICO DMS7/2008 - 20241024_170929.jpg:certificazione impianto di riscaldamento gas, acqua, scarichi e termico

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 Regolamento concernente l'attuazione e il riordino delle disposizioni in materia di attività di)

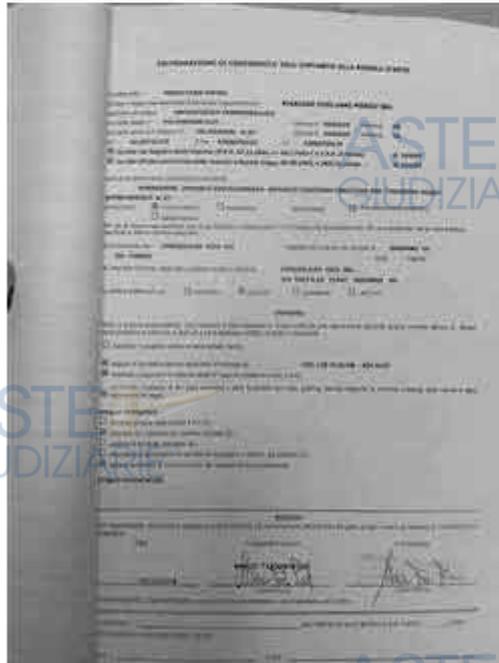
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- spese legali e CTP con costruttore: € 1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Condominio.

Dichiarazioni acquisibile mediante accesso agli atti in comune in quanto a corredo dell'agibilità presentata come Segnalazione Certificata di Agibilità PE 05/2015 del 24/11/2015, prot 0037320 e conseguita per silenzio assenso ai sensi ai sensi dell'art 24 DPR380/2001. Per le parti comuni il Condominio ha in corso una Vertenza con il Costruttore per l'assenza dello schema degli impianti la questione allo stato attuale non permette di valutarne gli eventuali costi a carico Condominiale



DECO DMB7/2008 - 20241024_170929 (pg:certificazione impianto di riscaldamento gas, acqua, scarichi e termico)

**BENI IN SARONNO VIA CAMILLO TORRES 6/A, FRAZIONE CASCINA
COLOMBARA, QUARTIERE COLOMBARA**

**APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A**

appartamento s SARONNO Via Camillo Torres 6/a, frazione Cascina Colombara, quartiere Colombara, della superficie commerciale di 68,15 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in questione è un'unità abitativa di civile residenza situata al piano terra del condominio denominato "Stella 5". Esso gode di un accesso diretto dalla corte interna su cui si affaccia il complesso condominiale. L'edificio condominiale presenta una pianta a forma di C sfalsata, con una corte centrale battezzata "Piazza Papa Paolo VI". La cortina edilizia che si affaccia su questa piazzetta la circonda parzialmente, creando uno spazio pedonale arricchito da aree verdi e percorsi lastricati in autobloccanti. L'intero complesso residenziale, di recente costruzione ultimata nell'ottobre 2015, si presenta in uno stato manutentivo buono, anche se è in corso una vertenza con il

costruttore per fenomeni di infiltrazione a nodi. Le facciate esterne sono rifinite con intonaci di colore terracotta e grigio, conferendo una piacevole varietà cromatica ai volumi dell'immobile. Questo accorgimento estetico contribuisce a rendere l'ambiente residenziale accogliente e gradevole dal punto di vista architettonico. La posizione dell'appartamento al piano terra, con l'accesso diretto sia dall'esterno che dalla corte interna, rappresenta un indubbio vantaggio in termini di comodità e fruibilità degli spazi condominiali. Inoltre, la vicinanza alla piazzetta pedonale e alle aree verdi offre agli inquilini la possibilità di godere di zone comuni riservate alla socializzazione e al relax all'aria aperta, in un contesto sicuro e piacevole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 11, scala A, ha un'altezza interna di 2,87 Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 861 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana SA , categoria A/2, classe 4, consistenza 65 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Torres 6/a, piano: T - Scala A, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO nel suo complesso in dipendenza della Dichiarazione di Fabbricato Urbano del 20 luglio 2015 n.1313.1/2015 protocollo VA0115413 - Tipo Mappale 95627/2015

Coerenze: l'appartamento con l'area confina a corpo con via Don Sturzo, subb.6 - 12 e 1, particella 860, unità sub.23.

L'immobile è costituito da un appartamento oltre aree esterne su due affacci est ed ovest. L'Ente Urbano è costituito dalle originarie particelle 203 - 204 - 365 - 366 - 690 di catasto terreni sono state soppresse a seguito di frazionamento registrato presso l'Ufficio Provinciale di Varese in data 29 maggio 2015 n.95626.2/2015 protocollo VA0095626 presentato il 27.05.2015; ed hanno originato anche l'attuale particella 861 del foglio 22 di mq. 2876 (duemilaottocentottantasei) che identifica l'intero complesso immobiliare di cui sono parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



Piazzetta Fronte Condominio Stella 5



Area esterna appartamento parzialmente coperta

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso appartamento 6/a

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ala scala A Condominio Stella 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Area esterna posteriore e rampa garage

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto PUGISS Piano Sottoservizi - Sistema Informativo Territoriale SIT Comune di Sarona



Ortofoto Cascia Ferrara e Stazione Saronno Sud - ex Ferrovia Nord



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m
 autostrada distante 2,5 km
 autobus distante 100 m



ufficio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ufficio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ufficio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ufficio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ufficio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ufficio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella città ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ufficio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ufficio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in questione presenta una struttura compatta ma funzionale, composta da due locali principali con un angolo cottura integrato. Oltre a questi spazi abitativi, l'immobile dispone di un disimpegno, un servizio igienico, e due aree esclusive esterne: una antistante pavimentata a mo' di terrazzino ed in parte porticata e una retrostante adibita a giardino privato. Per quanto riguarda le finiture interne, la pavimentazione dell'appartamento è prevalentemente in parquet nelle zone giorno e notte, mentre il bagno è rivestito con pavimenti e rivestimenti in ceramica. I serramenti sono in legno con doppi vetri, dotati di avvolgibili per l'oscuramento. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia con componentistica Bticino, e l'ingresso è protetto da un portoncino blindato. Nel complesso, lo stato di conservazione dell'immobile appare discreto. L'appartamento si presenta quindi come una soluzione abitativa compatta ma completa, con spazi ben distribuiti e dotata di aree esterne esclusive, ideale per una coppia o una piccola famiglia.





Soggiorno, angolo cottura



camera matrimoniale



bagno



cucina

CLASSE ENERGETICA:

B

[34,24 kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12119-000736/2015 registrata in data 29/09/2015

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

appartamento	57,00	x	100 %	=	57,00
portico	10,50	x	30 %	=	3,15
giardino	80,00	x	10 %	=	8,00
Totale:	147,50				68,15



Estratto mappa catastale intorno part.lla 861



Schizzi catastale appartamento sub. 22



Tavola SCIA 362/2015 - Ala scala A - Condominio Stella 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 15/03/2024
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: A/2 Abitazioni di tipo civile
Indirizzo: Via C. Torres 6 - atti raggio 300 m - gennaio 2023/ agosto 2024
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 230.000,00 pari a 3.239,44 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 15/07/2023
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: A/2 Abitazioni di tipo civile
Indirizzo: Via C. Torres 6 - atti raggio 300 m - gennaio 2023/ agosto 2024
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie: 5
Prezzo: 270.900,00 pari a 2.462,73 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 15/07/2023
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: A/2 Abitazioni di tipo civile
Indirizzo: Via C. Torres 6 - atti raggio 300 m - gennaio 2023/ agosto 2024
Superfici principali e secondarie: 118
Superfici accessorie: 9
Prezzo: 232.600,00 pari a 1.831,50 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese - Rilevazione Prezzi Immobili in provincia di Varese -anno 2023 (19/12/2024)
Domanda: abitazioni nuove - Saronno periferia
Tempo di rivendita o di assorbimento: 9
Valore minimo: 1.600,00
Valore massimo: 2.100,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari -
Domande: Abitazioni civili - ottimo
Tempo di rivendita o di assorbimento: 9 mesi
Valore minimo: 1.950,00
Valore massimo: 2.500,00
OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Agenzia delle entrate (15/03/2024)
Domanda: Residenziale - atti registrati periodo gennaio 2023 agosto 2024



SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Esterino Gennaro Nigro
Pagina 21 di 24



Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando e caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 2.200 Euro al mq. Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Busto A. in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, l' Ufficio Tecnico di Busto A., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese - 2023". Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Agenzia del territorio, Ufficio del Registro di Milano 2, Ufficio Tecnico di Saronno, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese - 2023- Saronno.

La riduzione per l'occupazione è minima vista la scadenza prossima del contratto d'affitto e poi nella riduzione si considerano anche i costi connessi alle vertenze con l'impresa costruttrice.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,15 x 2.200,00 = 149.930,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 149.930,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 149.930,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce: *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (IVS 1, 3.1). Il V.M. deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti). Il V.M. esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali quali un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1) La stima del valore degli immobili verrà determinando partendo dal dettaglio le superfici lorde commerciale degli immobili e della loro specifica destinazione d'uso, come sopra determinate e poi si procederà nella seguente determinazione del valore mono parametrico. Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il

metodo di stima "comparativo" basato su un'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un'analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima. Procedimento di stima: comparativo Mono parametrico del prezzo medio unitario determinato sulla base della comparazione con immobili della medesima tipologia di quelli oggetto di perizia venduti recentemente nella zona

DATI IMMOBILIARI

Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet", qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).

Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di valutazione comparativa.
- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.
- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva.

La riduzione per l'occupazione è minima vista la scadenza prossima del contratto d'affitto e poi nella riduzione si considerano anche i costi connessi alle vertenze con l'impresa costruttrice, vista la vertenza in corso il cui esito non è prevedibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Agenzia del territorio, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2°, ufficio tecnico di Saronno, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Varese

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	68,15	0,00	149.930,00	149.930,00
				149.930,00 €	149.930,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non sono vendibili in maniera separata l'appartamento e la cantina stante il nesso strumentale e urbanistica.

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:

€. 4.497,90

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 142.432,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):

€. 14.243,21

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 128.188,89

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:

€. 188,89

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 128.000,00

data 04/03/2025



il tecnico incaricato
Esterino Gennaro Nigro

