



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. GRIMAUDE NICOLÒ

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Esterino Nigro

CF:NGRSRN70T05F839J

con studio in SARONNO (VA) via pozzo 21

telefono: 3917283746

email: archeste@hotmail.it

PEC: esterino.nigro@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
28/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELLANZA Via Tevere 7, quartiere Castegnate, della superficie commerciale di **100,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova in un terratetto il cui esterno è caratterizzato da una colorazione giallo terranova, parte integrante di un'ampia Cascina. La porzione di edificio è costituita da due unità immobiliari che condividono un giardino comune recintato, accessibile dalla strada pubblica di Via Tevere. Al piano terra è presente un'altra unità immobiliare, il sub 501, mentre al piano strade e del giardino comune parte una scala che conduce al primo piano, dove si trova l'unità in oggetto.

Per accedere all'unità immobiliare in perizia, che si estende ai piani 1 e 2, è presente una scala aperta che, tramite un ballatoio, consente l'accesso all'abitazione dal primo piano. È importante notare che, come indicato nella sezione delle conformità edilizie, la scala esterna presenta una conformazione in pianta diversa rispetto alla tavola della DIA 119/2006, pratica presentata per il frazionamento delle due unità immobiliari attualmente esistenti. Tuttavia la scala esterna risulta invece conforme nella scheda catastale.

L'aspetto dell'immobile è curato, con dettagli che riflettono attenzione e manutenzione, rendendo l'ambiente accogliente e gradevole.

INQUADRAMENTO DELL' EDIFICIO:

Ubicazione: Terratetto in Cascina storica con facciata in *giallo Terranova* (tonalità terrosa), accesso da Via Tevere 7 da giardino comune

UNITÀ PRESENTI NELL'EDIFICIO:

- **Sub 501** al piano terra di altra proprietà non oggetto di perizia.
- **Sub 502 Unità in oggetto di perizia:** su piano primo e secondo, accessibile tramite:
 - **Giardino:** Area comune recintata, condivisa con l' altra unità- sub 501.
 - **Ballatoio e Scala esterna:** Rivestita in pietra di Serizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1 e 2, scala esterna , ha un'altezza interna di 2,75 -2,85 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1345 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Tevere n. 7 - Castellanza (VA), piano: T, 1 e 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - In precedenza L'immobile in oggetto è stato originato giusta VARIAZIONE identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 41/2021), dalla soppressione del seguente ben



Coerenze: Mappale 640 di C.T., prospetto su passaggio comune di cui mappale 1102, prospetto su giardino comune all'immobiliare di cui al mappale 1345, sub. 501 di NCEU, mappali 942 e 641 C.T.

STORIA CATASTALE - Attualmente l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento è Censito: in comune di CASTELLANZA (VA) NCEU fg. 4 part. 1345 sub. 502 nat. A/4 cl. 4 vani 4.0 piano T-1-2 Via Tevere n. 7 - In precedenza L'immobile in oggetto è stato originato giusta VARIAZIONE identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 41/2021), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 7, part. 1345, sub. 502, cat. A/4, vani 4.0. - a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 22/02/2012 Pratica n. VA0050661 in atti dal 22/02/2012 bonifica identificativo catastale (n. 20403.1/2012), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 1345, sub. 502, cat. A/4, vani 4.0. - a sua volta originato giusta DIVISIONE del 13/12/2007 Pratica n. VA0414625 in atti dal 13/12/2007 DIVISIONE (n. 18506.1/2007), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 1345, cat. A/4, vani 8.0. -a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 22/05/2006 Pratica n. VA0118302 in atti dal 22/05/2006 AMPLIAMENTO-diversa distribuzione degli spazi interni (n.9081.1/2006), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 641, sub. 8 e part. 1155, graffate cat. A/6 vani 3.0. - a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987. L'immobile di cui trattasi fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 4 part. 1345 ente urbano di mq. 160; originato a seguito RIORDINO FONDIARIO del 02/11/2021 Pratica n. VA0129161 in atti dal 02/11/2021 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 31896.1/2021), dal bene NCT, fg. 2, part. 1345, ente urbano, già fabbricato rurale, di mq. 140.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.835,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.051,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 25 marzo 2025, nel corso del sopralluogo eseguito unitamente al custode giudiziario



della G.I.V.G. s.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.), è stato accertato che l'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dal debitore (esecutato) e dai suoi familiari, i quali detengono il possesso dei locali. In seguito a verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale Lombardia è emersa l'assenza di contratti di locazione attivi registrati a nome dell'esecutato, come attestato dalla comunicazione ufficiale protocollata con nota REGISTRO UFFICIALE, con numero 55660 e data 20/03/2025.

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 22/04/2008 a firma di Notaio PINTO VITO, Codice fiscale PNT VTI 53L25 A662 E , Sede VARESE (VA) ai nn. 277071/12548 di repertorio, iscritta il 02/05/2008 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 57024 Registro particolare n. 14180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: €177.000,00.

Importo capitale: € 118.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di CASTELLANZA (VA), Catasto FABBRICATI Sezione urbana CG, Foglio 5, Particella 1345 ,Subalterno 502, Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,0 vani .

Debitore non datore: BARBERIO Tamara nata a LEGNANO (MI) il 28 gennaio 1976 Codice fiscale BRBTMR76A68E514R A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: nn. 6837/48407 del 27 maggio 2013 – Atto di modifica e integrazione delle condizioni di mutuo: ...OMISSIS... SI IMPEGNA A CORRISPONDERE N. 30 RATE MENSILI DI EURO 113,2, CIASCUNA, CORRISPONDENTI ALL'IMPORTO DI CUI SOPRA SENZA ULTERIORI INTERESSI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO CON LE SEGUENTI MODALITA', VALIDE A FAR TEMPO DA DOMANI. LA DURATA COMPLESSIVA DEL MUTUO VIENE VARIATA DA MESI 360 IN MESI 420. B) LA PERIODICITA' DELLE RATE VIENE CONFERMATO IN MENSILE. C) LA RESTITUZIONE DEL DEBITO RESIDUO AVVERRA' IN N. 360 RATE MENSILI POSTICIPATE FISSE E COSTANTI, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI CAPITALE ED UNA QUOTA D'INTERESSI, AL TASSO FISSO DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 3, CIASCUNA PARI A EURO 676,86, TRANNE LA PRIMA CHE SARA' PARI A EURO 415,02. LA PRIMA RATA SCADRA' IL 31



MAGGIO 2013 E L'ULTIMA IL 30 APRILE 2043. ...OMISSIS... STORIA CATASTALE . Attualmente l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento è Censito: in comune di CASTELLANZA (VA) NCEU fg. 4 part. 1345 sub. 502 nat. A/4 cl. 4 vani 4.0 piano T-1-2 Via Tevere n. 7 - In precedenza L'immobile in oggetto è stato originato giusta VARIAZIONE identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 41/2021), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 7, part. 1345, sub. 502, cat. A/4, vani 4.0 . - a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 22/02/2012 Pratica n. VA0050661 in atti dal 22/02/2012 bonifica identificativo catastale (n. 20403.1/2012), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 1345, sub. 502, cat. A/4, vani 4.0. - a sua volta originato giusta DIVISIONE del 13/12/2007 Pratica n. VA0414625 in atti dal 13/12/2007 DIVISIONE (n. 18506.1/2007), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 1345, cat. A/4, vani 8.0. -a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 22/05/2006 Pratica n. VA0118302 in atti dal 22/05/2006 AMPLIAMENTO-diversa distribuzione degli spazi interni (n.9081.1/2006), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 641, sub. 8 e part. 1155, graffate cat. A/6 vani 3.0. - a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987. L'immobile di cui trattasi fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 4 part. 1345 ente urbano di mq. 160; originato a seguito RIORDINO FONDIARIO del 02/11/2021 Pratica n. VA0129161 in atti dal 02/11/2021 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 31896.1/2021), dal bene NCT, fg. 2, part. 1345, ente urbano, già fabbricato rurale, di mq. 140.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2025 a firma di Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3024 di repertorio, trascritta il 24/01/2025 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 8448 Registro particolare n. 5772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare in Comune di CASTELLANZA (VA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana, Foglio 4 ,Particella 1345, Subalterno 502, cat. A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 4 vani , Indirizzo VIA TEVERE N. civico 7, Piano T,1e2..

La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili de scritti nel quadro b.si precisa che l'immobile di cui al quadro b era già identificato al NCEU, sez. urb. CG, fg. 7, part. 1345, sub.502 ed in precedenza al NCEU sez. CG, fg. 5, part. 1345, sub. 502.

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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Giardino in Comune con il sub 501 al piano terra dell'edificio	
Ulteriori avvertenze:	



Il giardino al Piano Terra di accesso alla proprietà è in comune con l'unità immobiliare al Piano terra - sub. 501.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2008), con atto stipulato il 22/04/2008 a firma di Notaio PINTO VITO, Codice fiscale PNT VTI 53L25 A662 E, Sede VARESE (VA) ai nn. Numero di repertorio 277070/12547 di repertorio, trascritto il 02/05/2008 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 57023 Registro particolare n. 31709.

Il titolo è riferito solamente a Attualmente l'immobile è Censito: in comune di CASTELLANZA (VA) NCEU fg. 4 part. 1345 sub. 502 nat. A/4 cl. 4 vani 4.0 piano T-1-2 Via Tevere n. 7.

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 27/05/2013 Servizio di P.I. di MILANO 2, Registro particolare n. 6837 Registro generale n. 48407 Tipo di atto: 0800 - ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CASTELLANZA (VA), censito al NCEU. sez. urb. CG, fg. 5, part. 1345, sub. 502, cat. A/4 vani 4.0 STORIA CATASTALE - Attualmente l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento è Censito: in comune di CASTELLANZA (VA) NCEU fg. 4 part. 1345 sub. 502 nat. A/4 cl. 4 vani 4.0 piano T-1-2 Via Tevere n. 7 - In precedenza L'immobile in oggetto è stato originato giusta VARIAZIONE identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 41/2021), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 7, part. 1345, sub. 502, cat. A/4, vani 4.0 . - a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 22/02/2012 Pratica n. VA0050661 in atti dal 22/02/2012 bonifica identificativo catastale (n. 20403.1/2012), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 1345, sub. 502, cat. A/4, vani 4.0. - a sua volta originato giusta DIVISIONE del 13/12/2007 Pratica n. VA0414625 in atti dal 13/12/2007 DIVISIONE (n. 18506.1/2007), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 1345, cat. A/4, vani 8.0. -a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 22/05/2006 Pratica n. VA0118302 in atti dal 22/05/2006 AMPLIAMENTO-diversa distribuzione degli spazi interni (n.9081.1/2006), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 641, sub. 8 e part. 1155, graffate cat. A/6 vani 3.0. - a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987. L'immobile di cui trattasi fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 4 part. 1345 ente urbano di mq. 160; originato a seguito RIORDINO FONDIARIO del 02/11/2021 Pratica n. VA0129161 in atti dal 02/11/2021 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 31896.1/2021), dal bene NCT, fg. 2, part. 1345, ente urbano, già fabbricato rurale, di mq. 140. Precedenti proprietari : - MODENA Giuseppe nato a BUSTO ARSIZIO (VA) il 27 dicembre 1967 Codice fiscale MDNGPP67T27B300Z ; - MODENA Daniele nato a BUSTO ARSIZIO (VA) il 1° (primo) maggio 1971 Codice fiscale MDNDNL71E01B300H

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/1989 fino al 22/04/2008), con atto stipulato il 10/07/1989 a firma di notaio Michele Paolantonio di Busto Arsizio ai nn. 68449/1308 di repertorio, registrato il 28/07/1989 a Conservatoria Registri Immobiliari di Busto Arsizio ai nn. 345 Mod 1V, trascritto il 15/07/1989 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41520/57084.



Il titolo è riferito solamente a all'Epoca l'unità immobiliare era parte della particella censita al NCEU, in comune di CASTELLANZA (VA), sez. urb. CG, fg. 5, porzione della part. 1345, cat. A/4 vani 8

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio N. **125/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per formazione di terrazzo sopra l'autorimessa ed ampliamento fabbricato esistente, presentata il 31/03/1995 con il n. 4112 di protocollo, rilasciata il 11/09/2006 con il n. 125/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94 - Condono Edilizio n. 125/95 - per formazione di terrazzo sopra l'autorimessa ed ampliamento fabbricato esistente..

Denuncia Inizio Attività N. **127/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per manutenzione straordinaria - rifacimento tetto di copertura., presentata il 07/10/2005 con il n. 127/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la copertura è comune all'Unità immobiliare al piano terra

Denuncia Inizio Attività N. **112/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente con formazione di n. 2 unità abitative., presentata il 31/07/2006 con il n. D..I.A. N° 112/2006 di protocollo.

integrata con comunicazione depositata in data 5 gennaio 2007 al n. 256 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di C.C. n° 9 del 19.03.2010 (approvazione PGT) , l'immobile ricade in zona AMBITO EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO - MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L'ESISTENTE – CASCINA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

SCHEDA D'AMBITO SCHEDA N. 5

EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO - MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L'ESISTENTE

-INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI- MODALITA' D'INTERVENTO EDILIZIO

Edilizio Diretto: permesso di costruire, denuncia di inizio attività

- PARAMETRI EDIFICATORI artt. 2 e 3

- Rc 1/3 o esistente
- If 0,40 mq/mq o esistente
- H max 15,00 ml o esistente
- H min 6,00 ml o esistente

-DISTANZE artt. 12 – 13

- tra i fabbricati esistente o art. 873 e seguenti del C.C. dai confini ml 5,00

-DESTNAZIONI AMMISSIBILI

art. 6 e tabella A discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, fatto salvo le attività che non rechino nocumento alla salute del vicinato in base a



quanto previsto dal comma V dell'art. 216 del T.U. LL. SS., e di classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

-NORME PARTICOLARI

Le MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) contenute nelle schede da n° 10 a n° 17 allegate alle presenti norme, relative alle diverse tipologie edilizie, sono da intendersi puramente indicative. Tutti i progetti saranno sottoposti a espressione di parere da parte della Commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81, LR 12/05.

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI

art. 6 e tabella A discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, fatto salvo le attività che non rechino nocumento alla salute del vicinato in base a quanto previsto dal comma V dell'art. 216 del T.U. LL. SS., e di classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole.

PGT vigente dalla pubblicazione sul BURL n.22 "serie Inserzioni e Concorsi" del 03.06.2010 -

NORMATIVA SPECIFICA CASCINA- SCHEDA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE SCHEDA N. 10

TIPO: CASCINA

definizione sintetica

edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, con destinazione perlopiù residenziale

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea tetto a due falde

serialità ed allineamento delle aperture rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi edilizi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle aperture per cellula base

ballatoio con ringhiera

area libera a cortile fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:

balconi e terrazze falde e gronde intermedie nelle facciate lucernari e abbaini nelle falde di copertura verande recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi (esclusi nei N.A.F.) solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte



di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la difformità riguarda: - la scala esterna d'accesso all'unità immobiliare ha una forma in pianta diversa, lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale ed alla foto; - l'altezza utile dei locali. Le difformità vanno regolarizzata con accertamento di conformità. (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))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

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

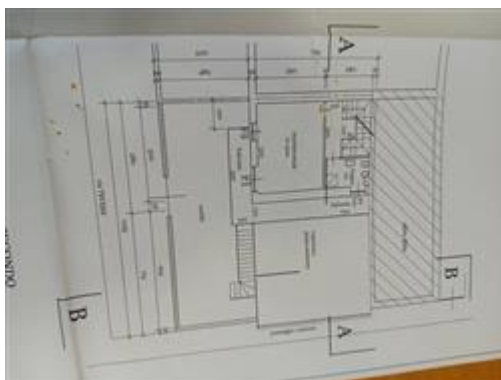
Costi di regolarizzazione:

- incarico tecnico presentazione accertamento di conformità: €1.200,00
- sanzioni amministrative per sanatoria: €1.050,00

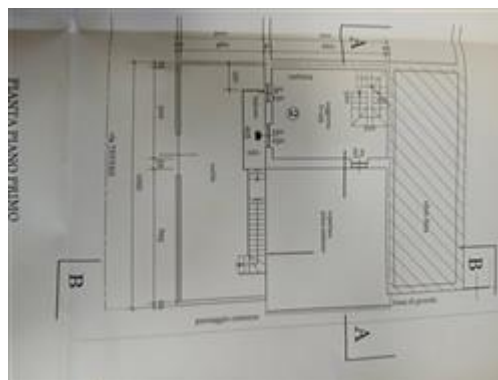
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a l'assento distributivo dell'unità immobiliare all'interno conforme, sono difformi le altezze di interpiano utili e la scala esterna di accesso dal cortile comune all'unità immobiliare sottostante.

Inoltre, salvo quanto già indicato l'unità immobiliare internamente ha solo eventuali lievissime differenze che rientrano nelle Tolleranze costruttive di cui all' art. 34-bis. del DPR 380/2001 (finti gradini piano secondo vicino ingresso bagno).



Pianta Secondo Piano zona notte - estratto Tavola Pianta u.i. -Denuncia di Inizio Attività- DIA n. 119 / 2006 - unità

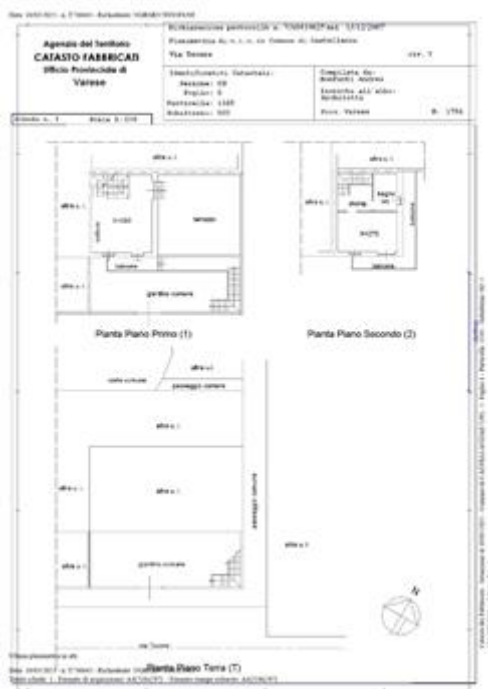


Pianta Primo Piano zona giorno e scala di accesso - estratto Tavola Pianta u.i. -Denuncia di Inizio Attività- DIA n. 119 /



immobiliare internamente conforme

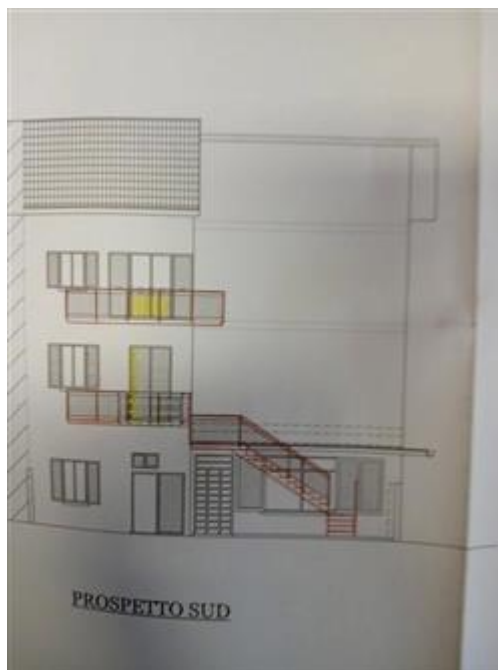
2006 - unità immobiliare internamente conforme , scala esterna diversa, corretta come rappresentata nella scheda catastale



Scheda catastale - unità immobiliare conforme e scala esterna conforme allo stato di fatto



Foto scala esterna di accesso all'unità immobiliare in perizia posta al Piano Primo dell'edificio bifamiliare con accesso dal cortile comune - conforme alla DIA n. 119/2006 ultimo titolo edilizio



Prospetto Edificio DIA n°119/2006 , scala esterna conforme dallo stato di fatto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.



Estratto di Mappa Catastale Zona

[illegible]

Visura Catastale Storica pag.1

[illegible]

Visura Catastale Storica pag. 3

L'immobile risulta **conforme**..

PGT VIGENTE -Destinazione Tessuto Consolidato -AMBITO EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO - MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L'ESISTENTE - CASCINA



Estratto Tavola PGT Vigente- PR2.2c

LEGENDA		
CONFINI COMUNALI		
AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO		
Perimetro del tessuto consolidato	Nuclei di antica formazione	Edifici storico-artistici monumentali
Area con funzioni non residenziali	Ambito di Progettazione Consolidata	Area di pregio
Area di trasformazione urbanistica	Adattamenti esistenti	Adattamenti previsti
Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente	Contorno	in linea con percorsi
Polo storico	Creazione percorsi	in linea
	Area	in linea
	in linea	in linea
AMBITI ESTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO		
Area destinata all'esercizio dell'attività agricola	Area di pregio	Area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
Area di trasformazione urbanistica		

Legenda Tavola PGT Vigente- PR2.2c

SCHEDA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 10 Tipo: cascina
Definizione sintetica edificio in linea a corpo semplice, costituito da più celle base, a due piani, con destinazione perlopiù residenziale
MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI elementi di vulnerabilità e di rischio: perdita degli elementi caratterizzanti il tipo: corpo semplice ed in linea tetto a due falde verticalità ed allineamento delle aperture rapporto con la strada modifica/azione o/o eliminazione degli elementi edilizi fondativi del tipo: forma, numero e dimensioni delle aperture per cellula base ballatoio con ringhiera area libera a verde frangente di lato esposto al sole introduzione di elementi estranei: balconi e terrazze falde e gronde intermedie nelle facciate lucernari e abbaini nelle falde di copertura verande ricessioni e frangenti degli spazi liberi tipologie compatibili di trasformazione: eventuali nuovi volumi (esclusi nei N.A.F.) solo ed esclusivamente come ulteriori aggiunte di celle base che lascino inalterato il tipo edilizio, recupero delle primitive forme originarie in caso di manutenzione successiva mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superficialità; interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falde di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti; interventi di ordinata e sistematica manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto progettuale

Estratto NTA - PGT Vigente- Scheda 10

Comune di CASTELLANZA	Piano delle Regole
SCHEDA D'AMBITO scheda n. 5 edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente	
Intervento di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti modalità di intervento: Edilizia Diretta: permesso di costruire, denuncia di inizio attività parametri edificatori art. 2 e 3 R: 1/3 o esistente H: 0,40 mq/mq o esistente H max 15,00 ml o esistente H min 6,00 ml o esistente distanze art. 12 e 13 tra i fabbricati esistenti o art. 873 e seguenti del C.C. dai confini ml 5,00 destinazioni non ammissibili art. 6 e tabella A discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione inquinanti, fatto salvo le attività che non richiedano nocumento alla salute del vicinato in base a quanto previsto dal comma V dell'art. 216 del T.U. L.L. 55, e di classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole nota articolo 17 Le MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) contenute nelle schede da n° 10 a n° 17 allegato alle presenti norme, relative alle diverse tipologie edilizie, sono da intendersi pienamente indicative. Tutti i progetti saranno sottoposti a espressione di parere da parte della Commissione per il paesaggio di cui all'articolo 91, L.R. 12/05.	

Estratto NTA- PGT Vigente - SCHEDA D'AMBITO SCHEDA N. 5
EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO -
MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L'ESISTENTE

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

BENI IN CASTELLANZA VIA TEVERE 7, QUARTIERE CASTEGNATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELLANZA Via Tevere 7, quartiere Castegnate, della superficie commerciale di **100,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova in un terratetto il cui esterno è caratterizzato da una colorazione giallo terranova, parte integrante di un'ampia Cascina. La porzione di edificio è costituita da due unità immobiliari che condividono un giardino comune recintato, accessibile dalla strada

pubblica di Via Tevere. Al piano terra è presente un'altra unità immobiliare, il sub 501, mentre al piano strade e del giardino comune parte una scala che conduce al primo piano, dove si trova l'unità in oggetto.

Per accedere all'unità immobiliare in perizia, che si estende ai piani 1 e 2, è presente una scala aperta che, tramite un ballatoio, consente l'accesso all'abitazione dal primo piano. È importante notare che, come indicato nella sezione delle conformità edilizie, la scala esterna presenta una conformazione in pianta diversa rispetto alla tavola della DIA 119/2006, pratica presentata per il frazionamento delle due unità immobiliari attualmente esistenti. Tuttavia la scala esterna risulta invece conforme nella scheda catastale.

L'aspetto dell'immobile è curato, con dettagli che riflettono attenzione e manutenzione, rendendo l'ambiente accogliente e gradevole.

INQUADRAMENTO DELL' EDIFICIO:

Ubicazione: Terratetto in Cascina storica con facciata in *giallo Terranova* (tonalità terrosa), accesso da Via Tevere 7 da giardino comune

UNITÀ PRESENTI NELL'EDIFICIO:

- **Sub 501** al piano terra di altra proprietà non oggetto di perizia.
- **Sub 502 Unità in oggetto di perizia:** su piano primo e secondo, accessibile tramite:
 - **Giardino:** Area comune recintata, condivisa con l' altra unità- sub 501.
 - **Ballatoio e Scala esterna:** Rivestita in pietra di Serizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1 e 2, scala esterna , ha un'altezza interna di 2,75 -2,85 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1345 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Tevere n. 7 - Castellanza (VA), piano: T, 1 e 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - In precedenza L'immobile in oggetto è stato originato giusta VARIAZIONE identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 41/2021), dalla soppressione del seguente ben

Coerenze: Mappale 640 di C.T., prospetto su passaggio comune di cui mappale 1102, prospetto su giardino comune all'immobile di cui al mappale 1345, sub. 501 di NCEU, mappali 942 e 641 C.T.

STORIA CATASTALE - Attualmente l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento è Censito: in comune di CASTELLANZA (VA) NCEU fg. 4 part. 1345 sub. 502 nat. A/4 cl. 4 vani 4.0 piano T-1-2 Via Tevere n. 7 - In precedenza L'immobile in oggetto è stato originato giusta VARIAZIONE identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 41/2021), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 7, part. 1345, sub. 502, cat. A/4, vani 4.0 . - a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 22/02/2012 Pratica n. VA0050661 in atti dal 22/02/2012 bonifica identificativo catastale (n. 20403.1/2012), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 1345, sub. 502, cat. A/4, vani 4.0. - a sua volta originato giusta DIVISIONE del 13/12/2007 Pratica n. VA0414625 in atti dal 13/12/2007 DIVISIONE (n. 18506.1/2007), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 1345, cat. A/4, vani 8.0. -a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 22/05/2006 Pratica n. VA0118302 in atti dal 22/05/2006 AMPLIAMENTO-diversa distribuzione degli spazi interni (n.9081.1/2006), dalla soppressione del seguente bene: • NCEU sez. urb. CG, fg. 5, part. 641, sub. 8 e part. 1155, graffate cat. A/6 vani 3.0. - a sua



volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987. L'immobile di cui trattasi fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 4 part. 1345 ente urbano di mq. 160; originato a seguito RIORDINO FONDARIO del 02/11/2021 Pratica n. VA0129161 in atti dal 02/11/2021 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 31896.1/2021), dal bene NCT, fg. 2, part. 1345, ente urbano, già fabbricato rurale, di mq. 140.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.



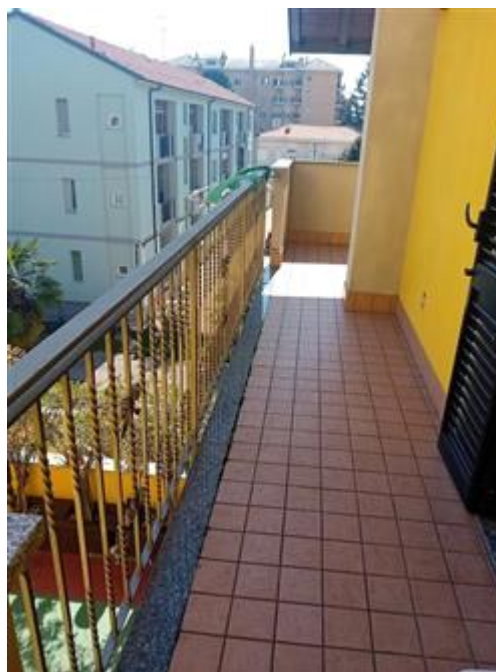
Facciata edificio da strada pubblica Via Tevere 7



Scala esterna di accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia e giardino comune



Scala esterna di accesso all'unità immobiliare, partenza scala dal giardino comune



Balcone piano secondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate, Legnano e Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento Territoriale



Ortofoto aerea zona immobile



Estratto Catastale zona immobile



Vista Aerea Università - UNIVERSITA' CARLO CATTANEO –
LIUC

SERVIZI

università

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 1,5 Km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un'abitazione situata all'interno di una corte in Via Tevere 7. L'abitazione in perizia è composta da un ballatoio di accesso, un soggiorno con angolo cottura e un terrazzo al piano primo, mentre al secondo piano si trovano una camera da letto, un disimpegno, un bagno e un balcone. Questi spazi sono uniti da una scala interna di proprietà esclusiva. L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione. Anche se non sono disponibili le certificazioni relative agli impianti, i quali sono citati nell'atto di provenienza, questi sembrano essere



in buone condizioni. L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo e di acqua sanitaria, con la caldaia collocata sul balcone del secondo piano. Le finiture dell'abitazione sono di qualità: il soggiorno è pavimentato in ceramica, la scala interna è rivestita in pietra nera con corrimano in acciaio, mentre i pavimenti del secondo piano sono in parquet e il bagno presenta rivestimenti in ceramica. I serramenti sono in legno con doppio vetro e sono presenti persiane esterne. L'estetica complessiva dell'unità immobiliare è gradevole, in quanto combina elementi originali, come le travi in legno a vista del secondo piano, con dettagli curati che conferiscono all'abitazione un aspetto moderno e confortevole, particolarmente evidente nel soggiorno e nella cucina al piano primo.

DISTRIBUZIONE INTERNA UNITÀ IMMOBILIARE SUB . 502

PIANO PRIMO:

- **Accesso :** ballatoio collegato alla scala esterna in pietra di serizzo.
- **Soggiorno-cucina:**
 - Pavimentazione in ceramica.
 - Angolo cottura.
 - Serramenti in legno massello con doppio vetro + persiane esterne in alluminio marrone scuro.
- **Terrazzo:** Collegato all'area giorno.
- **scala interna** di collegamento al piano secondo
 - rivestimento in pietra nera (basalto/ardesia).
 - corrimano in legno massello con finitura naturale.

PIANO SECONDO:

- **Camera padronale:**
 - Pavimentazione in parquet.
 - Travi a vista in legno.
 - Serramenti in legno massello con doppio vetro + persiane esterne in alluminio marrone scuro.
- **Disimpegno:** Collegamento a bagno e balcone in parquet
- **Bagno:**
 - Rivestimenti in ceramica.
 - Pavimento parquet
 - Finiture moderne (sospesi, sanitari minimali).
 - Serramenti in legno massello con doppio vetro + persiane esterne in alluminio marrone scuro.
- **Balcone:**
 - Ospita caldaia a gas autonoma.

DETTAGLI COSTRUTTIVI E MATERIALI

1. SCALE:



- **Scala esterna:**
 - Rivestimento in pietra di Serizzo (tipica architettura rurale lombarda).
- **Scala interna:**
 - Rivestimento in pietra nera .
 - **Corrimano:** Legno massello lavorato, fissato a parete con sostegni in acciaio satinato .

2. FINITURE:

- **Pavimenti:**
 - Piano primo: Ceramica posa diagonale.
 - Piano secondo: Parquet scuro .
 - **Tamponamenti:** Intonaci lisci tinteggiati.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> legno realizzati in vetro doppio	ottimo	
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco colore giallo terranova	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	ottimo	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	buono	
<i>infissi interni:</i> porte in legno tamburate realizzati in legno tamburato - vetro satinato (solo porta bagno)	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, piano primo	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet	ottimo	
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in portocino blindato	buono	
<i>scaie:</i> esterna con rivestimento in Serizzo. conformazione non a norma dal punto di Vista edilizio - Discrepanza DIA 119/2006 vs. catasto: Sanabile tramite accertamento di conformità (L. 28/2023, art. 36-bis).	buono	
<i>scaie:</i> interna esclusiva con rivestimento in ardesia. corrimano in acciaio e corrimano in legno	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> frutti serie living Bticino conformità: non rilevabile. non disponibile la certificazione di conformità dell'impianto - anche se nell'ultimo atto di provenienza venivano indicati come a norma	buono	
<i>termico:</i> caldaia autonoma con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile. non disponibile la certificazione di conformità dell'impianto e il libretto della caldaia - anche se nell'ultimo atto di provenienza venivano indicati come a norma	al di sopra della media	



idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. non al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 disponibile la certificazione di conformità
 dell'impianto - anche se nell'ultimo atto di
 provenienza venivano indicati come a norma



zona living - soggiorno angolo cottura - Piano Primo



zona living - soggiorno, angolo cottura e scala
 interna - Piano Primo



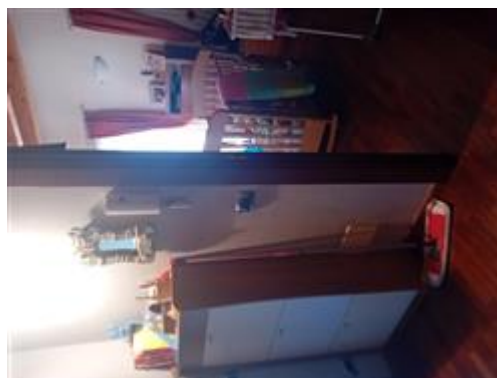
Terrazzo collegato con il soggiorno - Piano Primo



Camera da Letto - Piano Secondo



Bagno - Piano Secondo



Disimpegno - Piano Secondo

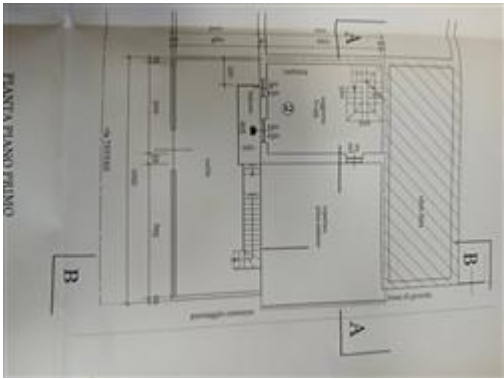
CONSISTENZA:

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

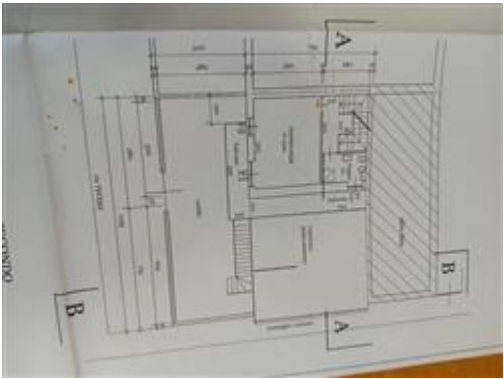


Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	85,00	x	100 %	=	85,00
BALCONI E TERRAZZO	79,00	x	15 %	=	11,85
GIARDINO per la quota di 1/2	32,00	x	10 %	=	3,20
Totale:	196,00				100,05



U.I. Piano Primo



U.i. Piano Secondo



scheda catastale u.i.

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: 15/11/2024

Fonte di informazione: Agenzia del territorio OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Appartamento A/2- Abitazioni di tipo civile e box

Indirizzo: raggio di 300 mt da Via Verdi

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/11/2024

Fonte di informazione: Agenzia del territorio OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Appartamento A/2- Abitazioni di tipo civile , box e cantina

Indirizzo: raggio di 300 mt da Via Verdi

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.860,47 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/11/2024

Fonte di informazione: Agenzia del territorio OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Appartamento A/2- Abitazioni di tipo civile , box e cantina

Indirizzo: raggio di 300 mt da Via Verdi

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari -: Anno 2024 - Semestre 2 (16/04/2025)

Domanda: Valori abitazione civile abitazione località Castegante 2° semestre 2024

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.250,00

Camera di Commercio di Varese -Rilevazione Prezzi degli Immobili 2024

Domanda: unità abitative ristrutturate - Castellanza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito a una dettagliata ricognizione degli immobili e delle loro pertinenze, sono state raccolte le informazioni necessarie per acquisire una conoscenza approfondita riguardo al posizionamento, alla consistenza e alle condizioni di manutenzione e conservazione delle proprietà analizzate. È stata effettuata anche un'identificazione della proprietà dal punto di vista ipocatastale, tenendo conto delle informazioni raccolte in loco.

Sono state esaminate le destinazioni urbanistiche, analizzando le caratteristiche generali e specifiche delle proprietà. Per la valutazione dei beni, è stato adottato un approccio analitico comparativo, considerando le modalità di vendita e il libero mercato. È stata prestata particolare attenzione alle singole unità immobiliari, valutando il loro posizionamento e tenendo in considerazione della vetustà e dello stato di manutenzione. Inoltre, sono stati considerati nella valutazione i costi per eventuali opere interne di carattere permanente e le opere di ripristino, assieme alle loro caratteristiche tecnico-costruttive e ai vincoli che potrebbero costituire oneri aggiuntivi.

Sulla base di queste valutazioni e comparazioni, si stima il valore unitario al metro quadrato per l'immobile in oggetto, considerando lo stato di conservazione, le peculiarità e la posizione favorevole in prossimità delle principali vie di comunicazione, pari a **1.700** Euro al mq.

Si precisa che la presente valutazione è stata effettuata sulla base della documentazione tecnica fornita dagli uffici comunali di Castellanza durante l'accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate includono:

- **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio** - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2.
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate** 2° semestre 2024 ultimo disponibile –zona Castegnate
- **Agenzia delle Entrate OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati.** Nel raggio di 200 m nel periodo Gennaio 2024 – Novembre 2024 ultimo disponibile
- **Osservatorio del Mercato Immobiliare della CCIAA di Varese**, con la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese – 2024" per Castellanza.

Questa analisi mira a fornire una valutazione chiara e accurata dell'immobile, basata su dati concreti e aggiornati, per supportare decisioni informate riguardo alla sua gestione e vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,05	x	1.700,00	=	170.085,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 170.085,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 170.085,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO



Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.), il Valore di Mercato (V.M.) è definito come: *"...l'importo 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 un'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, come richiesto dalla normativa europea (Direttiva 2006/48/CE e Circolare n. 263/2006). Il V.M. esclude espressamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in circostanze speciali, come finanziamenti atipici, vendite con patto di locazione o concessioni particolari (IVS 1, 3.2.1). La stima del valore degli immobili viene determinata partendo dalle superfici lorde commerciali e dalla loro destinazione d'uso, utilizzando un approccio monoparametrico. Per stimare il valore di mercato, si è adottato il metodo comparativo basato sull'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità agli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). È stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per acquisire elementi utili allo sviluppo della stima. Il procedimento di stima è il comparativo monoparametrico del prezzo medio unitario, determinato sulla base della comparazione con immobili simili venduti recentemente nella zona.

DATI IMMOBILIARI

In linea con gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e documentata. Sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione disponibili, ovvero:

- prezzi di vendita desunti dagli atti di compravendita, ove possibile, concretizzatisi negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari online, qualora non siano disponibili atti di compravendita adeguati;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera di Commercio).

Ognuna di queste fonti è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono dati certi di mercato e permettono di ricavare le caratteristiche dell'immobile compravenduto.
- In assenza di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo forniscono dati puntuali sulle caratteristiche immobiliari, anche se il prezzo di vendita esposto potrebbe subire una riduzione a seguito della contrattazione tra le parti.
- Le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA non costituiscono dati puntuali e sono state utilizzate solo a posteriori per una verifica conclusiva.

Le fonti di informazione consultate sono: Sister - Agenzia del territorio, Ufficio del Registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2°, ufficio tecnico di Castellanza, 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.

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 Castellanza, 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	100,05	0,00	170.085,00	170.085,00
				170.085,00 €	170.085,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In considerazione della conformazione dell'unità immobiliare non è ipotizzabile una sua suddivisione o frazionamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.835,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 16.783,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.051,50**

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:	€. 1.051,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00

data 21/04/2025

il tecnico incaricato
Esterino Nigro

