



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**188/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 15/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Pozzati**

CF: PZZGRL72L08B300X

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97

telefono: 0331322770

fax: 0331322770

email: arch\_pozzati@libero.it

PEC: gabriele.pozzati@archiworldpcc.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
188/2022

## LOTTO 1

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

**▲** villa singola a SAMARATE Via Zara 19, della superficie commerciale di **286,93** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La villa oggetto di valutazione si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato; un ampio atrio d'ingresso di 6.05 x 5.15 a cui si accede da portico posto in fregio alla Via Zara ospita una comoda scala in muratura che disimpegna i vari piani. Quello interrato ha una consistenza complessiva di ca.86 mq (Sup. Lorda); è costituito da diversi locali tutti ad uso servizio con pavimentazione in cemento liscio. Nel locale posto a nord-ovest abbiamo la centrale termica in cui è collocata caldaia murale a gas-metano. Attualmente questa non è attiva e l'abitazione si scalda con stufa a pellet collocata nella zona giorno. Al piano cantina i locali sono illuminati grazie a delle bocche di lupo che sono chiuse da serramenti in ferro con vetri retinati.

Il piano terra è alto 3.00 mtl; è suddiviso in diversi locali. A sud abbiamo quello definito "autorimessa", meglio descritto nella presente come "Corpo B", mentre ad occupare tutto l'affaccio Nord abbiamo un locale (Corpo C) ad uso laboratorio. Gli spazi formalmente ad uso abitazione sono costituiti da disimpegni, un bagno di servizio ed un ampio atrio (di cui sopra). La suddivisione reale non corrisponde a quanto rappresentato graficamente dalla pratica edilizia e dalla scheda catastali

Il piano primo è quello propriamente di abitazione ed ha diversi locali tutti di forma squadrata, di dimensioni rilevanti ed ospitali. La consistenza complessiva di questo piano è di ca. 184 mq (Superf. Lorda). Sono presenti su tutto il perimetro diversi balconi ed un terrazzo sul lato sud di ca. 2.40 x 5.00.

La zona giorno è molto ampia di ca 5.25 x 6.90 ed ampie finestrate in legno con tapparelle in legno ( due aperture hanno tapparelle in pvc) e vetrocamera semplice. Da qui si accede ad una cucina abitabile di dim. 3.90 x 4.95 mtl. Abbiamo poi un bagno padronale, una lavanderia, 1 studio, 2 grandi camere ed un ulteriore bagno.

Le finiture sono datate e risalenti probabilmente all'epoca di costruzione dell'abitazione. Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia BTicino Serie Magic; l'impianto termico è a radiatori in ghisa con caldaia a gas ma attualmente non funzionante.

Le porte interne sono in legno tamburate con specchiatura in vetro; pavimenti in ceramica o graniglia

Si deve sottolineare come in molti spazi abitativi vi siano tracce in corrispondenza della linea di collegamento parete/plafone di infiltrazioni e di annerimenti (umidità); si ritiene indispensabile un'accurata manutenzione della copertura ed in particolare dell'impermeabilizzazione della gronda in cemento armato che corona il fabbricato soprattutto lungo il lato nord ed est. E' presumibile si debba intervenire anche sui calcestruzzi della stessa mediante battitura, scrostamento, trattamento antipassivante dei ferri e ripristino.

Il sottotetto è accessibile sempre tramite vano scala che lo serve molto comodamente; esso ha struttura in legno con paradedelle "strutturali", fermategole e tegole (che sembrerebbero essere in cemento).

Le facciate esterne sono in parte rivestite in beola, in parte in strollato; in alcune porzioni (specie a nord) si palesano tracce di umidità che dovranno essere eliminate tramite opportuno ciclo di risanamento/rispristino.

L'immobile ha un'ampia area esterna pertinenziale in parte a verde con alberature d'alto fusto, in parte pavimentate in beola, in parte pavimentate in piastelloni di graniglia. L'area di sedime complessiva è di ca. 850,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 230 - 300 - 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 14753 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 768,23 Euro, indirizzo catastale: Samarate Via Zara n.19, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A sud: Via Zara A Ovest: Mapp.le n.13581 A Nord: Mapp.le n. 13530 A Est: Mapp.le n. 6740

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

**B** box singolo a SAMARATE Via Zara 19 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quella che è definita catastalmente come autorimessa in realtà è uno spazio che negli anni è stato rifunzionalizzato ad un uso più strettamente legato alla residenza e che oggi definirei come locale hobby.

Attualmente di forma irregolare non corrispondente a quanto agli atti, dovrà essere ricondotto mediante opere edilizie e presentazione di sanatoria ha quanto legittimitato per sostanzarsi in un locale di forma rettangolare con larghezza di 4.60 mtl e lunghezza di 5.30 mtl

E' in affaccio al fronte sud della casa e su tale affaccio e su quello a est ha dei serramenti in materiale diverso con vetrocamera semplice. Pavimento in ceramica con battiscopa in legno, intonaco civile alle pareti. Impianto elettrico sottotraccia e un radiatore in ghisa.

Inizialmente collegato direttamente alla casa da porta interna che si affacciava sull'atrio, questo accesso ora è stato eliminato

Lo stato di manutenzione è buono anche se è dubbio il funzionamento dell'impianto di riscaldamento che è collegato a quello principale dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 14753 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Zara n.19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

**C** laboratorio artigianale a SAMARATE Via Zara 19, della superficie commerciale di 61,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

E' collocato a piano terra e occupa i locali posti sul retro dell'abitazione (a nord). Attualmente la sua

configurazione non è corrispondente a quella autorizzata ma ad essa dovrà essere ricondotta; infatti oggi ha inglobato alcuni spazi ad uso abitativo e l'ingresso secondario posto sul lato est del fabbricato.

L'uso autorizzato è quello di laboratorio con un'altezza interna di 3.00 mtl. E' adeguatamente illuminato da numerose finestre anche se lo stato di manutenzione delle stesse è mediocre. Queste sono tutte in legno a battente ed a doppia anta con vetrocamera semplice ed avvolgibili in legno in pessimo stato. Uno dei serramenti in un recente tentativo di effrazione è stato divelto. Sono presenti sui serramenti inferriate in ferro

Pareti intonacate a civile, con pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno. Impianto elettrico in parte esterno con canaline ed in parte del tipo sottotraccia. Stato di manutenzione mediocre

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 14753 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/3, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 41,52 Euro, indirizzo catastale: Samarate Via Zara n.19, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	347,93 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 279.287,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 279.287,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 279.287,00
Data della valutazione:	15/01/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal Sig. [REDACTED] cioè da uno dei proprietari che ivi ha la residenza

## 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 22/03/2006 a firma di Dott. Brezzi Rodolfo ai nn. 108915/11786 di repertorio, iscritta il 25/03/2006 ai nn. 45392/10253, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 405000,00.

Importo capitale: 270000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti alla Sezione Urbana SA Foglio 5 Particella 8541 SUB. 1, Sub. 2 e Sub. 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/10/2011 a firma di Dott. Carrara Patrizia ai nn. 24755/12847 di repertorio, iscritta il 09/11/2011 ai nn. 127635/27218, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di Mutuo.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 150000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti alla Sezione Urbana SA Foglio 5 Particella 8541 SUB. 1, Sub. 2 e Sub. 3

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/01/2012 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 108/2012 di repertorio, iscritta il 23/01/2012 ai nn. 7308/1036, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 170000,00.

Importo capitale: 145484,04.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti alla Sezione Urbana SA Foglio 5 Particella 8541 SUB. 1, Sub. 2 e Sub. 3

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2012 a firma di Tribunale di Gallarate ai nn. 710/2012 di repertorio, iscritta il 27/06/2012 ai nn. 65442/11104, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 128000,00.

Importo capitale: 127731,45.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti alla Sezione Urbana SA Foglio 5 Particella 8541 SUB. 1, Sub. 2 e Sub. 3

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/08/2011 a firma di Tribunale Civile di Roma ai nn. 15442 di repertorio, iscritta il 29/05/2013 ai nn. 49147/8363, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65000,00.

Importo capitale: 40241,52.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti alla Sezione Urbana SA Foglio 5 Particella 8541 SUB. 1, Sub. 2 e Sub. 3

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

pignoramento, stipulata il 23/05/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2466 di repertorio, trascritta il 17/06/2022 ai nn. 87592/59043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Beni censiti alla Sezione Urbana SA Foglio 5 Particella 8541 SUB. 1, Sub. 2 e Sub. 3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che gli immobili in oggetto censiti alla Sez. Urbana SA Fg I Particella 14753 sono stati generati dalla soppressione degli immobili censiti rispettivamente alla Sez. Urb. SA Fg 5 Particella 8541 Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3, per bonifica identificativo catastale del 12/01/2021. Il fabbricato di cui alle porzioni in oggetto sono parte, è stato edificato su area censita al Fg 1 Particella 14753, generata dalla Particella 13312; la Particella 13312 del Foglio I è stata generata dalla Particella 9129 del Foglio I

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione ereditaria (dal 03/03/2019), con atto stipulato il 03/03/2019, trascritto il 18/03/2020 ai nn. 34441/21289.  
Accettazione espressa di eredità trascritta il 18/07/2023 ai numeri 100770/70837

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione ereditaria (dal 28/06/1976 fino al 03/03/2019), con atto stipulato il 28/06/1976, trascritto il 04/02/1976 ai nn. 33125/40158.  
La proprietà del terreno censito al Foglio I Particella 9129 (che ha generato l'ente urbano sul quale è stato edificato il fabbricato) si è trasferita per Successione ereditaria in morte di [REDACTED] per la quota di 1/3 a [REDACTED] e per 2/9 ciascuno a [REDACTED]  
[REDACTED] Accettazione espressa di eredità trascritta il 20/10/1976 ai n. 33125/40158

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 211/70, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa civile abitazione e laboratorio, presentata il 04/09/1970 con il n. 211/70 di protocollo, rilasciata il 11/09/1970 con il n. 211/70 di protocollo, agibilità del 31/05/1972 con il n. 211/70 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Sia all'abitazione che al laboratorio

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mentre a piano primo non si palesano evidenti difformità rispetto a quanto agli atti, le difformità sulla distribuzione interna dei locali a piano terra diventano sostanziali; l'autorimessa interna è oggi stata ricondotta a spazio d'abitazione con la rimozione della basculante e la chiusura del varco con dei serramenti in ferro. La parete di separazione con l'abitazione posta a fronte dell'accesso è stata spostata rispetto a quella originaria e sono stati chiusi i due accessi diretti all'atrio. Tale modifica è probabile possa farsi risalire a diversi decenni fa. All'esterno del fabbricato poi nell'angolo nord est del lotto e nord-ovest dello stesso esistono delle pertinenze che non sono state autorizzate da alcun titolo edilizio. Si renderà necessaria la presentazione di Sanatoria Edilizia con il ripristino dei luoghi allo stato originario e la demolizione di quanto non autorizzato (in primis le pertinenze esterne abusive).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione manufatti non regolari

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino piano terra a quanto autorizzato con P.E. 211-70: €.25.000,00
- Demolizione pertinenze esterne con verifica ed eventuale onere di smaltimento di copertura in materiale amiantifero: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto l'autorimessa è ad oggi stata "riconvertita" ad uso abitazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAMARATE VIA ZARA 19

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SAMARATE Via Zara 19, della superficie commerciale di **286,93 mq** per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La villa oggetto di valutazione si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato; un ampio atrio d'ingresso di 6.05 x 5.15 a cui si accede da portico posto in fregio alla Via Zara ospita una comoda scala in muratura che disimpegna i vari piani. Quello interrato ha una consistenza complessiva di ca.86 mq (Sup. Lorda); è costituito da diversi locali tutti ad uso servizio con pavimentazione in cemento liscio. Nel locale posto a nord-ovest abbiamo la centrale termica in cui è collocata caldaia murale a gas-metano. Attualmente questa non è attiva e l'abitazione si scalda con stufa a pellet collocata nella zona giorno. Al piano cantina i locali sono illuminati grazie a delle bocche di lupo che sono chiuse da serramenti in ferro con vetri retinati.

Il piano terra è alto 3.00 mtl; è suddiviso in diversi locali. A sud abbiamo quello definito "autorimessa", meglio descritto nella presente come "Corpo B", mentre ad occupare tutto l'affaccio Nord abbiamo un locale (Corpo C) ad uso laboratorio. Gli spazi formalmente ad uso abitazione sono costituiti da disimpegni, un bagno di servizio ed un ampio atrio (di cui sopra). La suddivisione reale non corrisponde a quanto rappresentato graficamente dalla pratica edilizia e dalla scheda catastali

Il piano primo è quello propriamente di abitazione ed ha diversi locali tutti di forma squadrata, di dimensioni rilevanti ed ospitali. La consistenza complessiva di questo piano è di ca. 184 mq (Superf. Lorda). Sono presenti su tutto il perimetro diversi balconi ed un terrazzo sul lato sud di ca. 2.40 x 5.00.

La zona giorno è molto ampia di ca 5.25 x 6.90 ed ampie finestre in legno con tapparelle in legno ( due aperture hanno tapparelle in pvc) e vetrocamera semplice. Da qui si accede ad una cucina abitabile di dim. 3.90 x 4.95 mtl. Abbiamo poi un bagno padronale, una lavanderia, 1 studio, 2 grandi camere ed un ulteriore bagno.

Le finiture sono datate e risalenti probabilmente all'epoca di costruzione dell'abitazione. Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia BTicino Serie Magic; l'impianto termico è a radiatori in ghisa con caldaia a gas ma attualmente non funzionante.

Le porte interne sono in legno tamburate con specchiatura in vetro; pavimenti in ceramica o graniglia

Si deve sottolineare come in molti spazi abitativi vi siano tracce in corrispondenza della linea di collegamento parete/plafone di infiltrazioni e di annerimenti (umidità); si ritiene indispensabile un'accurata manutenzione della copertura ed in particolare dell'impermeabilizzazione della gronda in cemento armato che corona il fabbricato soprattutto lungo il lato nord ed est. E' presumibile si debba intervenire anche sui calcestruzzi della stessa mediante battitura, scrostamento, trattamento

antipassivante dei ferri e ripristino.

Il sottotetto è accessibile sempre tramite vano scala che lo serve molto comodamente; esso ha struttura in legno con paradelle "strutturali", fermategole e tegole (che sembrerebbero essere in cemento).

Le facciate esterne sono in parte rivestite in beola, in parte in strollato; in alcune porzioni (specie a nord) si palesano tracce di umidità che dovranno essere eliminate tramite opportuno ciclo di risanamento/rispristino.

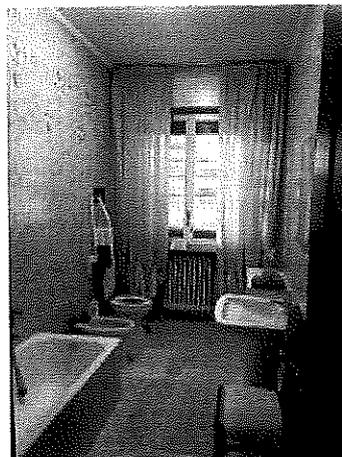
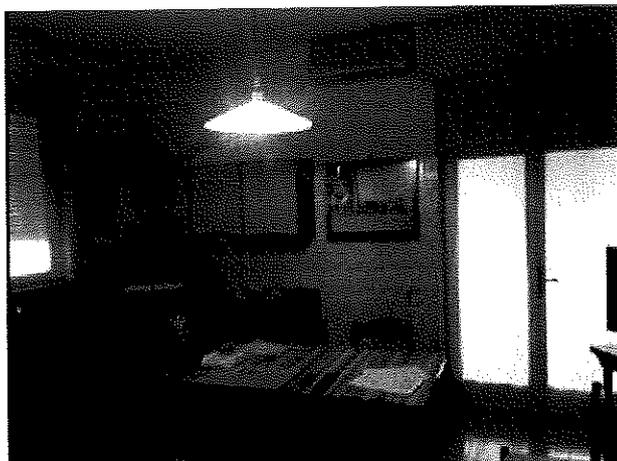
L'immobile ha un'ampia area esterna pertinenziale in parte a verde con alberature d'alto fusto, in parte pavimentate in beola, in parte pavimentate in piastelloni di graniglia. L'area di sedime complessiva è di ca. 850,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 230 - 300 - 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 14753 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 768,23 Euro, indirizzo catastale: Samarate Via Zara n.19, piano: S1 - T - I, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A sud: Via Zara A Ovest: Mapp.le n.13581 A Nord: Mapp.le n. 13530 A Est: Mapp.le n. 6740

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.





#### 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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 10 km  
autostrada distante 4 km  
superstrada distante 1,5 km  
ferrovia distante 5 km

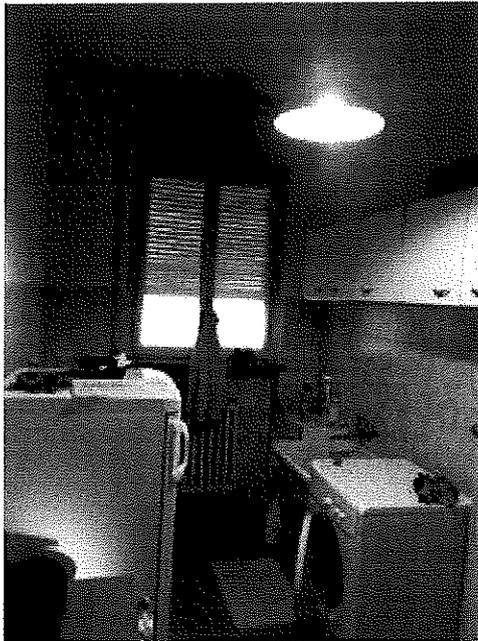
al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

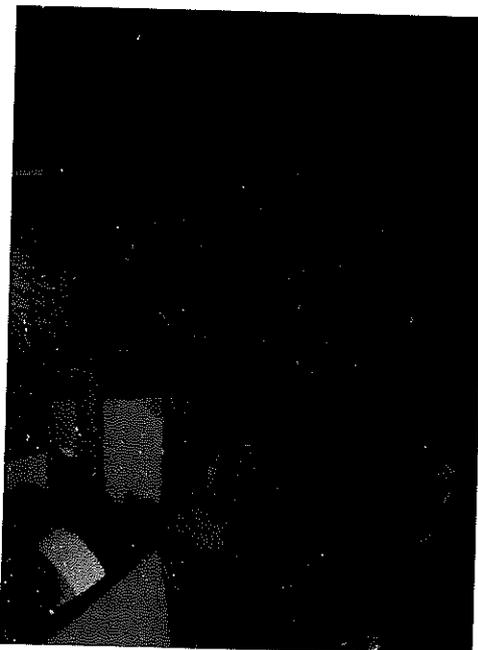
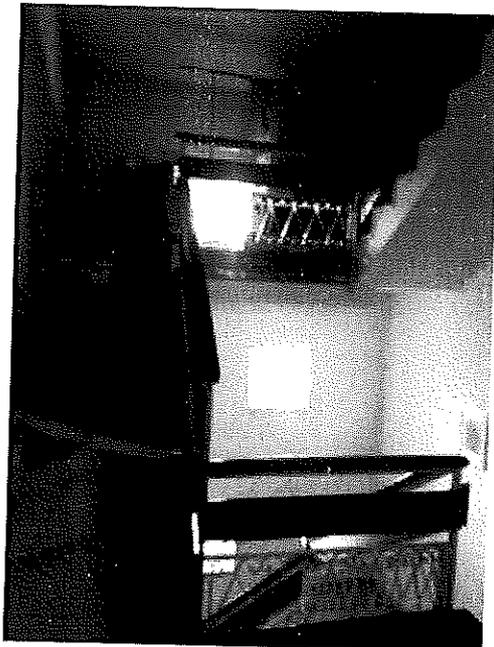
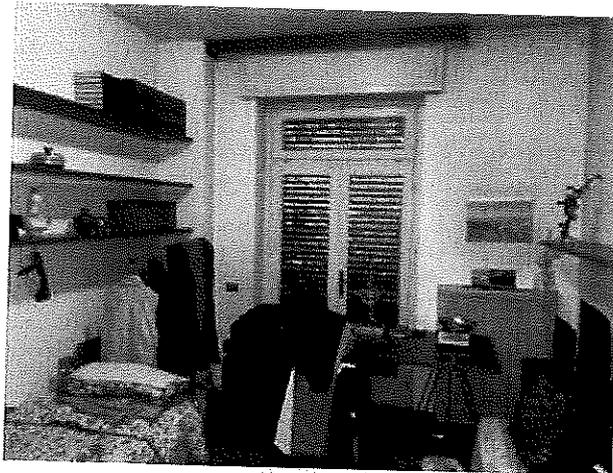
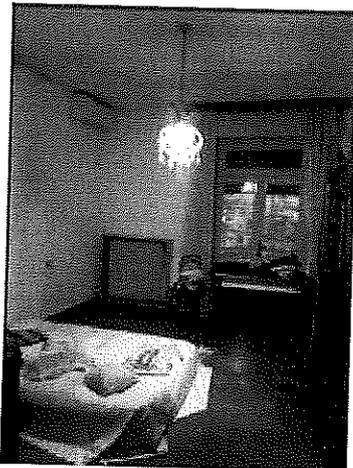
**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**



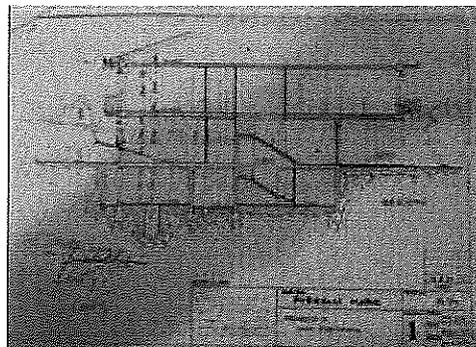
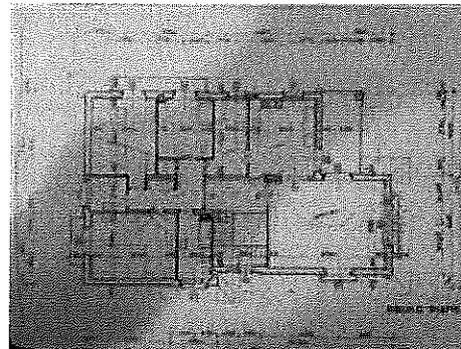
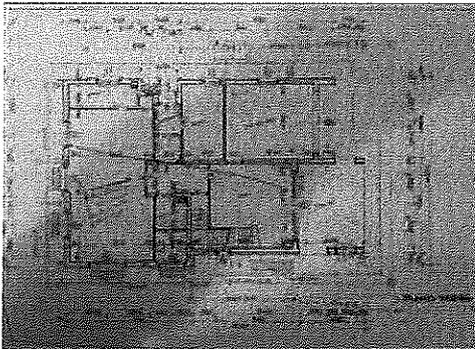
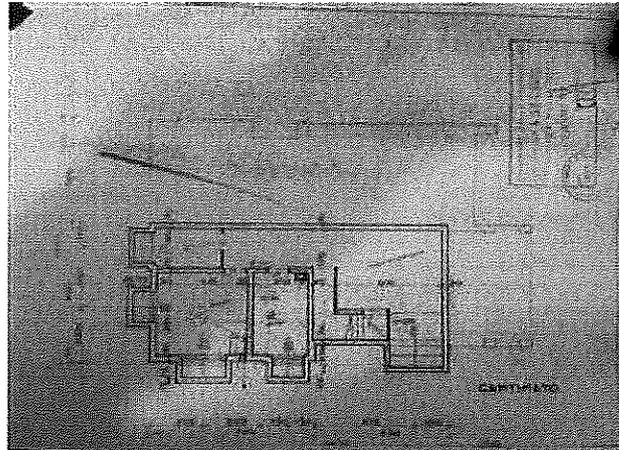
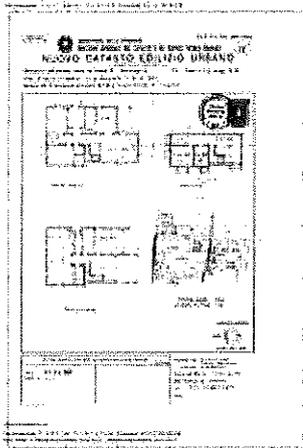


CONSISTENZA:

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
Piano Interrato	86,50	x	50 %	=	43,25
Piano Terra	71,40	x	70 %	=	49,98
Piano Primo	184,00	x	100 %	=	184,00
Balconi Piano Primo	19,40	x	50 %	=	9,70
<b>Totale:</b>	<b>361,30</b>				<b>286,93</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione estimativa si sono considerate le consistenze delle diverse destinazioni d'uso così come risultanti dai documenti presenti agli atti (P.E. n. 211/70 e schede catastali). Sono stati poi sottratti alla valutazione complessiva i costi necessari per ricondurre l'edificio a quanto autorizzato sia in merito agli oneri tecnici (sanatoria edilizia) che alle opere edili stimate. La valutazione ha considerato nel valore implicito parametrato anche il valore intrinseco dell'ampia area esterna a cortile/giardino

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 286,93 x 900,00 = 258.237,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 258.237,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 258.237,00

BENI IN SAMARATE VIA ZARA 19

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SAMARATE Via Zara 19 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quella che è definita catastalmente come autorimessa in realtà è uno spazio che negli anni è stato rifunzionalizzato ad un uso più strettamente legato alla residenza e che oggi definirei come locale hobby.

Attualmente di forma irregolare non corrispondente a quanto agli atti, dovrà essere ricondotto mediante opere edilizie e presentazione di sanatoria ha quanto legittimitato per sostanzarsi in un locale di forma rettangolare con larghezza di 4.60 mtl e lunghezza di 5.30 mtl

E' in affaccio al fronte sud della casa e su tale affaccio e su quello a est ha dei serramenti in materiale diverso con vetrocamera semplice. Pavimento in ceramica con battiscopa in legno, intonaco civile alle pareti. Impianto elettrico sottotraccia e un radiatore in ghisa.

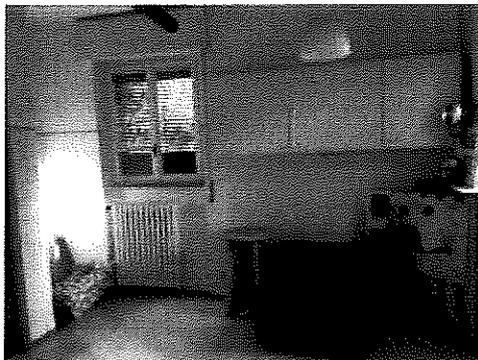
Inizialmente collegato direttamente alla casa da porta interna che si affacciava sull'atrio, questo accesso ora è stato eliminato

Lo stato di manutenzione è buono anche se è dubbio il funzionamento dell'impianto di riscaldamento che è collegato a quello principale dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

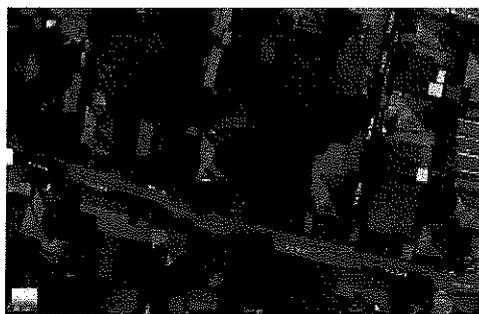
- foglio 5 particella 14753 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Zara n.19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



#### 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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km  
 autostrada distante 4 km  
 superstrada distante 1,5 km  
 ferrovia distante 5 km

al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★	★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★	★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★	★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★	★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★	★★★★★

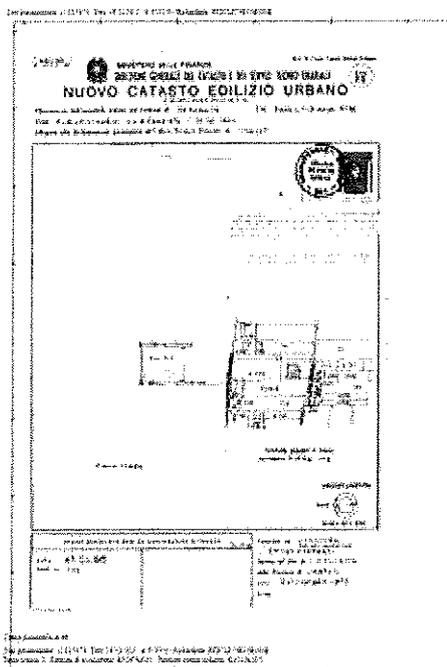
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione estimativa si sono considerate le consistenze delle diverse destinazioni d'uso così come risultanti dai documenti presenti agli atti (P.E. n. 211/70 e schede catastali). Sono stati poi sottratti alla valutazione complessiva i costi necessari per ricondurre l'edificio a quanto autorizzato sia in merito agli oneri tecnici (sanatoria edilizia) che alle opere edili stimate

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

BENI IN SAMARATE VIA ZARA 19

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO C

**laboratorio artigianale** a SAMARATE Via Zara 19, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

E' collocato a piano terra e occupa i locali posti sul retro dell'abitazione (a nord). Attualmente la sua configurazione non è corrispondente a quella autorizzata ma ad essa dovrà essere ricondotta; infatti oggi ha inglobato alcuni spazi ad uso abitativo e l'ingresso secondario posto sul lato est del fabbricato.

L'uso autorizzato è quello di laboratorio con un'altezza interna di 3.00 mtl. E' adeguatamente illuminato da numerose finestre anche se lo stato di manutenzione delle stesse è mediocre. Queste sono tutte in legno a battente ed a doppia anta con vetrocamera semplice ed avvolgibili in legno in pessimo stato. Uno dei serramenti in un recente tentativo di effrazione è stato divelto. Sono presenti sui serramenti inferriate in ferro.

Pareti intonacate a civile, con pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno. Impianto elettrico in parte esterno con canaline ed in parte del tipo sottotraccia. Stato di manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 14753 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/3, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 41,52 Euro, indirizzo catastale: Samarate Via Zara n.19, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



#### 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). Il traffico nella zona è

locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 10 km  
 autostrada distante 4 km  
 superstrada distante 1,5 km  
 ferrovia distante 5 km

al di sopra della media ☆☆☆☆ - ☆☆☆☆  
 al di sopra della media ☆☆☆☆ - ☆☆☆☆  
 al di sopra della media ☆☆☆☆ - ☆☆☆☆  
 al di sopra della media ☆☆☆☆ - ☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

nella media ☆☆☆☆ - ☆☆☆☆  
 al di sotto della media ☆☆☆☆ - ☆☆☆☆  
 nella media ☆☆☆☆ - ☆☆☆☆

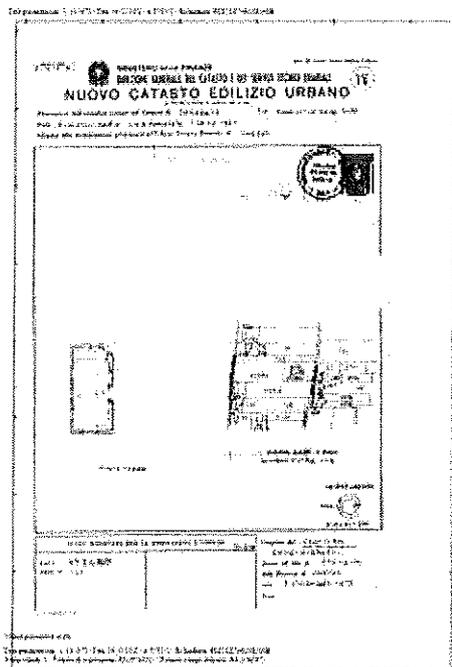
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Laboratorio	61,00	x	100 %	=	61,00
<b>Totale:</b>	<b>61,00</b>				<b>61,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione estimativa si sono considerate le consistenze delle diverse destinazioni d'uso così come risultanti dai documenti presenti agli atti (P.E. n. 211/70 e schede catastali). Sono stati poi sottratti alla valutazione complessiva i costi necessari per ricondurre l'edificio a quanto autorizzato sia in merito agli oneri tecnici (sanatoria edilizia) che alle opere edili stimate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 650,00 = 39.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 39.650,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 39.650,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Casa.it, Remax, Tecnocasa, Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Varese

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Samarate, agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA 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	villa singola	286,93	0,00	258.237,00	258.237,00
B	box singolo	0,00	0,00	17.000,00	17.000,00
C	laboratorio artigianale	61,00	0,00	39.650,00	39.650,00
				<b>314.887,00 €</b>	<b>314.887,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 35.600,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 279.287,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 279.287,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 279.287,00</b>

data 15/01/2024

il tecnico incaricato  
Gabriele Pozzati