



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

REGISTRO CONTENZIOSO CIVILE

5830/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASTELLO FINANCE S.R.L.

DEBITORE:
*** dato oscurato ***

GIUDICE:
dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari
CF:RCRSFN68L06D869X
con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1
Telefono: 00390331770938
email: stefano.arcari@fastwebnet.it
PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento in villa** a BESNATE Via Palestro 15, della superficie commerciale di **395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato ***). Identificazione catastale:

foglio 8 particella 6274 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via Palestro n° 15, piano: T-S1, intestato a *** dato oscurato *** derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie

superficie catastale 310 m²; Totale: escluse aree scoperte: 298 m².

Immobile costruito nel 1973.

B **laboratorio artigianale** a BESNATE Via Palestro 15, della superficie commerciale di **303,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato ***). Identificazione catastale:

foglio 8 particella 6274 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 264 mq, rendita 299,96 Euro, indirizzo catastale: Via Palestro n° 15, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie superficie catastale 290,00mq

Immobile costruito nel 1973.

C **Appartamento in villa** a BESNATE Via Gallarate 18, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato ***). Identificazione catastale:

foglio 8 particella 3033 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Gallarate n° 18, piano: S1-T - 1, intestato a *** dato oscurato ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie superficie catastale 99mq

Immobile costruito nel 1976

D **Ufficio** a BESNATE Via Gallarate 18, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato ***). Identificazione catastale:

foglio 8 particella 3033 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 612,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gallarate n° 18, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2003 Pratica n. 323772 in atti dal 30/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

(n. 21483.1/2003)

Immobile costruito nel 1976

E **Box doppio** a BESNATE Via Gallarate 18, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato ***). Identificazione catastale:

foglio 8 particella 3033 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 59 mq, rendita 109,70 Euro, indirizzo catastale: Via Gallarate n° 18, piano: S1, intestato a *** dato oscurato ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie superficie catastale 69,00mq

Immobile costruito nel 1976

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.024,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.627.552,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.627.552,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€.627.000,00
Data della valutazione:	05/06/23

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La proprietà ha dichiarato durante i sopralluoghi che l'immobile risulta libero.

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 in rinnovazione**, iscritta il 02/03/2022 a Milano 2 ai nn. 26385/5012, a favore di (***) dato oscurato (***) (richiedente *** dato oscurato ***), contro (***) dato oscurato (***) e (***) dato oscurato (***) , derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 18/04/2002, n° rep. 5374 emesso dal Tribunale di Milano.
Importo ipoteca: 52.000,00€.
Importo capitale: 33.000,00€.
La formalità è riferita ai beni identificati con il foglio 8 particella 6274 Sub. 501 (corpo A: “appartamento in villa”) e particella 6274 Sub. 502 (corpo B: “laboratorio artigianale”).
Grava inoltre su altri beni identificati con il foglio 9 Particella 3033 (ente urbano, terreno su cui sono stati edificati parte degli immobili), foglio 9 Particella 5516 (ora soppresso che ha originato e/o variato il foglio 9 Particella 3033).
- **ipoteca giudiziale** attiva del 23/05/2002 a firma di Tribunale di Ravenna al n° 423/2002 di repertorio, iscritta il 30/05/2002 a Milano 2 ai nn° 66781/15072, a favore di (***) dato oscurato (***) , contro (***) dato oscurato (***) e (***) dato oscurato (***) , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 120.000,00€.
Importo capitale: 105.130,86€.
La formalità è riferita ai beni identificati con il foglio 8 particella 6274 Sub. 501 (corpo A: “appartamento in villa”) e particella 6274 Sub. 502 (corpo B: “laboratorio artigianale”).
Grava inoltre su altri beni identificati con il foglio 9 Particella 3033 (ente urbano, terreno su cui sono stati edificati parte degli immobili), foglio 9 Particella 5516 (ora soppresso che ha originato e/o variato il foglio 9 Particella 3033).
- **ipoteca giudiziale** attiva del 28/05/2002 a firma di Tribunale di Vigevano, sezione di Abbiategrasso (MI) al n° 85 di repertorio, iscritta il 03/06/2002 a Milano 2 ai nn° 67960/15366, a favore di (***) dato oscurato (***) , contro (***) dato oscurato (***) , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 195.000,00€.
Importo capitale: 133.148,53€.
La formalità è riferita ai beni identificati con il foglio 8 particella 6274 Sub. 501 (corpo A: “appartamento in villa”) e particella 6274 Sub. 502 (corpo B: “laboratorio artigianale”).
Grava inoltre su altri beni identificati con il foglio 9 Particella 3033 (ente urbano, terreno su cui sono stati edificati parte degli immobili), foglio 9 Particella 5516 (ora soppresso che ha originato e/o variato il foglio 9 Particella 3033).
- **ipoteca giudiziale** attiva del il 18/04/2002 a firma di decreto ingiuntivo al n° 5371/1 di repertorio, iscritta il 08/05/2002 a Milano 2 ai nn° 56342/12459, a favore di (***) dato oscurato (***) , contro (***) dato oscurato (***) , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 52.000,00€.
Importo capitale: 33.000,00€.

La formalità è riferita ai beni identificati con il foglio 8 particella 6274 Sub. 501 (corpo A: “appartamento in villa”) e particella 6274 Sub. 502 (corpo B: “laboratorio artigianale”).

Grava inoltre su altri beni identificati con il foglio 9 Particella 3033 (ente urbano, terreno su cui sono stati edificati parte degli immobili), foglio 9 Particella 5516 (ora soppresso che ha originato e/o variato il foglio 9 Particella 3033).

- **ipoteca giudiziale** attiva del 12/06/2002 a firma di Tribunale di Milano al n° 7749/2002 di repertorio, iscritta il 08/07/2002 a Milano 2 ai nn° 86176/19998, a favore di (***) dato oscurato (***) , contro (***) dato oscurato (***) , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 17.912,44€.

Importo capitale: 36.000,00€.

La formalità è riferita al foglio 9 Particella 3033 (ente urbano, terreno su cui sono stati edificati parte degli immobili), foglio 9 Particella 5516 (ora soppresso che ha originato e/o variato il foglio 9 Particella 3033), foglio 8 Particella 3003 Sub. 2 (corpo C: “altro appartamento in villa”), Particella 3003 Sub. 3 (corpo D: “ufficio”) e Particella 3003 Sub. 4 (corpo E: “box doppio”).

- **domanda giudiziale** del 21/05/2007 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 210507 di repertorio, trascritta il 31/07/2007 a Milano 2 ai nn° 123791/65161, a favore di (***) dato oscurato (***) , contro (***) dato oscurato (***) e altri soggetti (vedere nota aggiuntiva 1), derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita ai beni identificati con il foglio 8 particella 6274 Sub. 501 (corpo A: “appartamento in villa”), particella 6274 Sub. 502 (corpo B: “laboratorio artigianale”), foglio 8 Particella 3003 Sub. 2 (corpo C: “altro appartamento in villa”), Particella 3003 Sub. 3 (corpo D: “ufficio”) e Particella 3003 Sub. 4 (corpo E: “box doppio”)

Nota aggiuntiva (altri soggetti): (***) dato oscurato (***) .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento** del 03/10/2003 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 310 di repertorio, trascritto il 16/10/2003 a Milano 2 ai nn° 150139/90459, a favore di (***) dato oscurato (***) , contro (***) dato oscurato (***) , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai beni identificati con il foglio 8 particella 6274 Sub. 501 (corpo A: “appartamento in villa”) e particella 6274 Sub. 502 (corpo B: “laboratorio artigianale”).

Grava inoltre su altri beni identificati con il foglio 9 Particella 3033 (ente urbano, terreno su cui sono stati edificati parte degli immobili), foglio 9 Particella 5516 (ora soppresso che ha originato e/o variato il foglio 9 Particella 3033).

- **pignoramento** del 21/05/2009 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 1056 di repertorio, trascritto il 06/07/2009 a Milano 2 ai nn° 83214/49993, a favore di (***) dato oscurato (***) , contro (***) dato oscurato (***) , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita al foglio 8 Particella 3003 Sub. 2 (corpo C: “altro appartamento in villa”), Particella 3003 Sub. 3 (corpo D: “ufficio”) e Particella 3003 Sub. 4 (corpo E: “box doppio”).

- **pignoramento** del 17/01/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 313 di repertorio, trascritto il 16/02/2022 a Milano 2 ai nn. 18527/12598, a favore di (***) dato oscurato ***), contro (***) dato oscurato ***), derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai beni identificati con il foglio 8 particella 6274 Sub. 501 (corpo A: “appartamento in villa”) per la quota di 1/2, particella 6274 Sub. 502 (corpo B: “laboratorio artigianale”) per la quota di 1/2, foglio 8 Particella 3003 Sub. 2 (corpo C: “altro appartamento in villa”) per la quota di 1/1, Particella 3003 Sub. 3 (corpo D: “ufficio”) per la quota di 1/1 e Particella 3003 Sub. 4 (corpo E: “box doppio”) per la quota di 1/1.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Ordinanza di divisione giudiziale** ai sensi degli artt.1113 e 2646 c.c. a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 40 di repertorio del 03/12/2023, trascritto il 20/02/2023 a Milano 2 ai nn. 21879/14800, a favore di (***) dato oscurato ***)) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro (***) dato oscurato ***)) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La formalità è riferita ai beni identificati con il foglio 8 particella 6274 Sub. 501 (corpo A: “appartamento in villa”), particella 6274 Sub. 502 (corpo B: “laboratorio artigianale”).

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Alla (***) dato oscurato ***)) eseguita (***) dato oscurato ***)), gli immobili oggetto della procedura esecutiva pervennero come segue:

- la quota dell'intero in piena proprietà in Besnate Foglio 8 Particella 6274 Sub. 501 Particella 6274 Sub. 502 per atto di conferimento in società del 22/05/2002, n° di rep. 694 redatto dal notaio dott. Boni Marco con studio in Svizzera, trascritto il 01/06/2002 nn° 67707/39642 e rettificato in data 19/07/2006 n° di rep. 58655/11964 dal notaio dott. Guidobono Cavalchini Claudio con studio in Bollate (MI), trascritto il 03/08/2006 ai nn° 129125/68592 da potere di (***) dato oscurato ***)) e (***) dato oscurato ***)).
- la quota dell'intero in piena proprietà in Besnate Foglio 8 Particella 3033 Sub. 2 Particella 3033 Sub. 3 e

Particella 3033 sub. 4 per atto di conferimento in società del 22/05/2002, n° di rep. 694 redatto dal notaio dott. Boni Marco con studio in Svizzera, trascritto il 01/06/2002 nn° 67707/39642 e rettificato in data 19/07/2006 n° di rep. 58655/11964 dal notaio dott. Guidobono Cavalchini Claudio con studio in Bollate (MI), trascritto il 03/08/2006 ai nn° 129125/68592 da potere di (***) dato oscurato (***)).

ANNOTAZIONE a trascrizione nn° 18561/3249 del 22/02/2012 inefficacia totale del 29/07/2011 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio Sez. distaccata di Gallarate (VA) n° rep. 349:

*Con la presente si chiede l'annotamento - a margine dell'atto di conferimento in società stipulato tra la (***) dato oscurato (***) , la (***) dato oscurato (***) e la (***) dato oscurato (***) , trascritto in data 1/06/2002 al n° 39642 della sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arsizio - sezione distaccata di Gallarate in data 29/07/2011, della quale si riportano le motivazioni:*

p.q.m. il tribunale di Busto Arsizio - sez. dist. Gallarate, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza, eccezione e domanda, così provvede:

*a) condanna l'eredità giacente di (***) dato oscurato (***) rappresentata dal curatore al pagamento in favore di (***) dato oscurato (***) in persona del l.r.p.t., nei limiti di massimale della garanzia, della complessiva somma di euro 74.396,09, oltre interessi al tasso convenzionale previsto contrattualmente dal 27/05/2009 fino al soddisfo; b) dichiara inammissibile perché tardiva l'eccezione di prescrizione dell'azione revocatoria sollevata da (***) dato oscurato (***) in persona del l.r.p.t.;*

ANNOTAZIONE a trascrizione nn° 86619/11595 del 25/09/2013 Inefficacia totale del 05/04/2013 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio Sez. distaccata di Gallarate (VA) n° rep. 349/1:

*Con la presente si chiede l'annotamento - a margine dell'atto di conferimento in società stipulato tra la (***) dato oscurato (***) , la (***) dato oscurato (***) e la (***) dato oscurato (***) , trascritto in data 01/06/2002 al n° 39642 della sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arsizio - sezione distaccata di Gallarate in data 29/07/2011, della quale si riportano le motivazioni:*

p.q.m. il tribunale di Busto Arsizio - sez. dist. Gallarate, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza, eccezione e domanda, così provvede:

*a) condanna l'eredità giacente di (***) dato oscurato (***) rappresentata dal curatore al pagamento in favore di (***) dato oscurato (***) in persona del l.r.p.t., nei limiti di massimale della garanzia, della complessiva somma di euro 74.396,09, oltre interessi al tasso convenzionale previsto contrattualmente dal 27/05/2009 fino al soddisfo; b) dichiara inammissibile perché tardiva l'eccezione di prescrizione dell'azione revocatoria sollevata da (***) dato oscurato (***) in persona del l.r.p.t.;*

Si riporta il p.q.m. emesso a seguito dalla richiesta di correzione dell'errore materiale della sentenza n. 349/11 del 28.7.11:

p.q.m. letto l'art. 288 c.p.c., a correzione della sentenza n. 349/11 del 28/7/11 e già corretta con provvedimento del 10.1.2012 in ordine alla distrazione delle spese emessa dal tribunale di Busto Arsizio - sez. dist. Gallarate , dispone che nella parte dispositiva della sentenza, nel punto c, nel punto in cui, per tre volte, è indicato il n° 3003, si legga e si intenda n° 3033.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A (***) dato oscurato ***), la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile identificato con il Foglio 8 Particella 6274 (il terreno su cui vennero edificati parte dei corpi di fabbrica costituenti il lotto oggetto della presente procedura esecutiva) era pervenuta per successione, in morte di (***) dato oscurato ***) registrata a Gallarate il 20/11/2002 al numero di repertorio 52/886, trascritta il 07/01/2003 ai nn. 1405/1036, eredità devoluta per legge alla figlia, la coniuge (***) dato oscurato ***) ha rinunciato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CRONOLOGIA PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta accesso atti dello scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate ha recuperato dai propri archivi le seguenti pratiche edilizie:

In data **10/07/1974** viene rilasciata la **variante** alla **Licenza Edilizia n° 27/1973** del 05/06/1973 per la costruzione di uffici a nome (***) dato oscurato ***).

La variante ha riguardato: *“...l'ampliamento del porticato al piano primo e le modifiche alle dimensioni e ai prospetti esterni...”*.

La documentazione della pratica originaria riguardante la costruzione degli uffici, di cui la presente è appunto la variante, non è stata recuperata dai tecnici comunali, pertanto non si può stabilire la natura e la caratteristica dell'opera; inoltre dai disegni grafici si presume che gli uffici in progetto fossero a loro volta costruiti a confine con un fabbricato esistente, sempre di proprietà, che era il “nucleo originale” dell'abitazione posta al piano primo e del magazzino/laboratorio collocato al piano terra.

Anche in questo caso l'Ufficio Tecnico non ha recuperato pratiche edilizie a riguardo. La comunicazione di inizio lavori è datata 23/11/1973.

Non è riportata la comunicazione di fine lavori, né è riportata la domanda per il rilascio dell'abitabilità.

In data **31/05/1974** viene rilasciata l'autorizzazione per la formazione di recinzione con **Licenza Edilizia n° 42/1974**, di cui si chiede il rinnovo in data 04/02/1976 a nome (***) dato oscurato ***).

In data **07/11/1975** viene presentata domanda per **Licenza Edilizia n° 1/1976** a nome (***) dato oscurato ***), per *“il completamento della casa”*. L'autorizzazione viene rilasciata in data 04/02/1976, con comunicazione dell'inizio dei

lavori datata 01/02/1977.

Si tratta di interventi sull'abitazione posta al piano primo con modifiche alla distribuzione interna dei locali, delle facciate e dell'ampliamento sul versante est.

Anche per questa pratica non è riportata la comunicazione di fine lavori, né è riportata la domanda per il rilascio dell'abitabilità.

In data **07/11/1975** viene presentata **domanda per Licenza Edilizia n° 2/1976** a nome (***) dato oscurato (***) per per la costruzione di un “magazzino”, poi in variante trasformato nell'attuale ufficio posto al piano terra, di locali uso sgombero al piano interrato e di un secondo appartamento al piano primo con ampio terrazzo porticato coperto comune tra i due appartamenti (definiti “corpo A” e “corpo C”).

L'autorizzazione della variante viene rilasciata in data 12/03/1976, con comunicazione dell'inizio dei lavori datata 08/11/1976.

Anche per questa pratica non è riportata la comunicazione di fine lavori, ma invece è presente l'abitabilità autorizzata a decorrere dal 01/02/1979 a firma dell'allora sindaco rag. Osculati Guido.

In data **21/04/1977** viene presentata domanda per **Concessione Edilizia n° 33/1977** a nome (***) dato oscurato (***), rilasciata in data 08/06/1977, per la costruzione del box auto seminterrato e della recinzione.

Non è riportata la comunicazione di inizio dei lavori, né di fine lavori, né è riportata la domanda per il rilascio dell'abitabilità/agibilità, inoltre sulle tavole di progetto non è stata riportata la firma del costruttore.

In data **26/01/1979** viene presentata domanda per **Concessione Edilizia n° 15/1979** a nome (***) dato oscurato (***), rilasciata in data 26/05/1979, come variante al progetto L.E. n° 01/1976, che ha riguardato, si cita: “...*la demolizione di una piccola porzione d'immobile al piano primo per formazione di un porticato e la soppressione della scala di accesso al piano terreno; il che comporta la diversa disposizione di alcuni tavolati interni...*”.

La comunicazione di inizio lavori è datata 07/05/1980.

Non è riportata la comunicazione di fine lavori, né è riportata la domanda per il rilascio dell'abitabilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT VIGENTE in forza di delibera cc n° 19 del 06/07/2018

ART. 21. ZONE B – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE RECENTE

1. Le zone B (residenziale di completamento e di espansione recente) sono destinate alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni compatibili.

2. Negli edifici residenziali è consentito inserire quelle attività che abbiano attinenza con la vita residenziale quali: negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita, alberghi, locali per lo spettacolo e lo svago, attività professionali, autorimesse, attività artigianali di servizio (purché la loro presenza non arrechi molestia o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di dequalificazione ambientale), uffici pubblici e privati, per un massimo del 50% della SLP e come ulteriormente specificato al Titolo IV della presente normativa.

3. Entro i limiti specificati nei successivi commi, nelle zone residenziali sono consentibili le funzioni attinenti la produzione di beni e di servizi, sia pubblici sia privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona, e comunque nel rispetto di quanto previsto nei commi seguenti.

4. E' ammesso l'insediamento di piccole attività artigianali aventi Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima pari a mq.100,00 purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di disturbo o di inquinamento, come specificato al precedente comma 3; negli edifici plurifamiliari tali spazi dovranno essere collocati al piano terra, al piano seminterrato o nell'interrato degli stessi, fatte salve le norme igienico sanitarie vigenti e fatte salve eventuali altre norme di sicurezza in vigore, nel rispetto delle norme di ogni singola zona omogenea e nei limiti della percentuale di cui al precedente comma 3.

5. Tutti gli interventi, sia nuovi che di ristrutturazione dell'esistente, devono tendere al rispetto di requisiti di qualità, intesi come qualità architettonica dell'edificio oltre che qualità di contesto. Con riferimento agli elementi di contesto in particolare gli interventi dovranno tenere conto dei seguenti requisiti:

In tutte le zone B gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente e prevedere la sistemazione dell'area interessata in modo da favorire o comunque non precludere il potenziamento del sistema dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali.

Per le nuove costruzioni nell'ambito delle zone già edificate, o per le demolizioni con ricostruzione, dovranno essere salvaguardati gli allineamenti esistenti, là dove individuati nella cartografia di Piano, fatto salvo quanto previsto dal codice civile in materia di distanze;

Fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal D.lgs 152/2006 in materia di scarichi fognari e tutela delle acque, gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, oltre che di adottare tecniche costruttive idonee al risparmio delle risorse energetiche.

In caso di interventi su edifici esistenti o su aree nude intercluse, in presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi.

Allo scopo di migliorare il rapporto fra l'edificato e l'ambiente circostante è prescritto, per ogni nuovo intervento o per

gli interventi di ristrutturazione, che ad ogni 60 mq di superficie scoperta di pertinenza degli interventi stessi sia impiantato un albero la cui specie dovrà essere scelta fra le essenze autoctone del luogo.

6. Le attività diverse dalla residenza così come sopra indicate potranno essere concesse solo in presenza della parte residenziale sulla stessa area di pertinenza. Nei casi di ristrutturazione e trasformazione d'uso, la percentuale del 50% sopra detta potrà tuttavia essere derogata, fatta salva la verifica dell'impatto delle attività da insediare sulla viabilità esistente e la realizzazione dei parcheggi previsti.

7. Gli interventi in queste zone sono assentiti a seguito del rilascio del Permesso di costruire o Permesso di costruire convenzionato secondo quanto previsto dal Capo II Titolo I Parte II della legge 12/2005.

8. Le caratteristiche edilizie sono le seguenti:

(D.C.) Distanza dai confini: 1/2 dell'altezza del fabbricato (H) con un minimo m.5,00.

(D.S.) Distanza dal ciglio della strada: minimo m.5,00, salvo arretramenti diversi previsti dal PGT, comunque nel rispetto di quanto previsto all'art. 4 delle presenti N.T.A.

(D.F.) Distanza tra i fabbricati: minimo m.10,00.

(P min) Parcheggio minimo: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione con dimensione minima di un posto macchina (P) per ogni unità immobiliare.

Per i soli edifici residenziali a tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare, che alla data di adozione del presente Piano registrassero saturazione volumetrica, è consentito un ampliamento del volume per unità immobiliare, sempre che non abbiano già goduto di questa facoltà a partire dal PRG del 1985, con un limite massimo di 150,00 mc., nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme e senza aumentare il numero delle unità abitative.

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in:

c) Zone B3 residenziali esistenti e di completamento

TIPOLOGIA EDILIZIA: residenziale in cortina continua od in serie aperta.

(If) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq.

(Rc) Rapporto di copertura: 1/3 della Superficie Fondiaria (Sf);

Dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante (Vd) pari a 1/3 della Superficie Fondiaria (Sf);

(H) Altezza dei fabbricati: m.9,50 con un massimo fuori terra di due piani abitabili e/o agibili più eventuale mansarda abitabile.

L'altezza degli edifici su strada non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, aumentata dell'eventuale maggiore distanza delle facciate dal ciglio stradale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

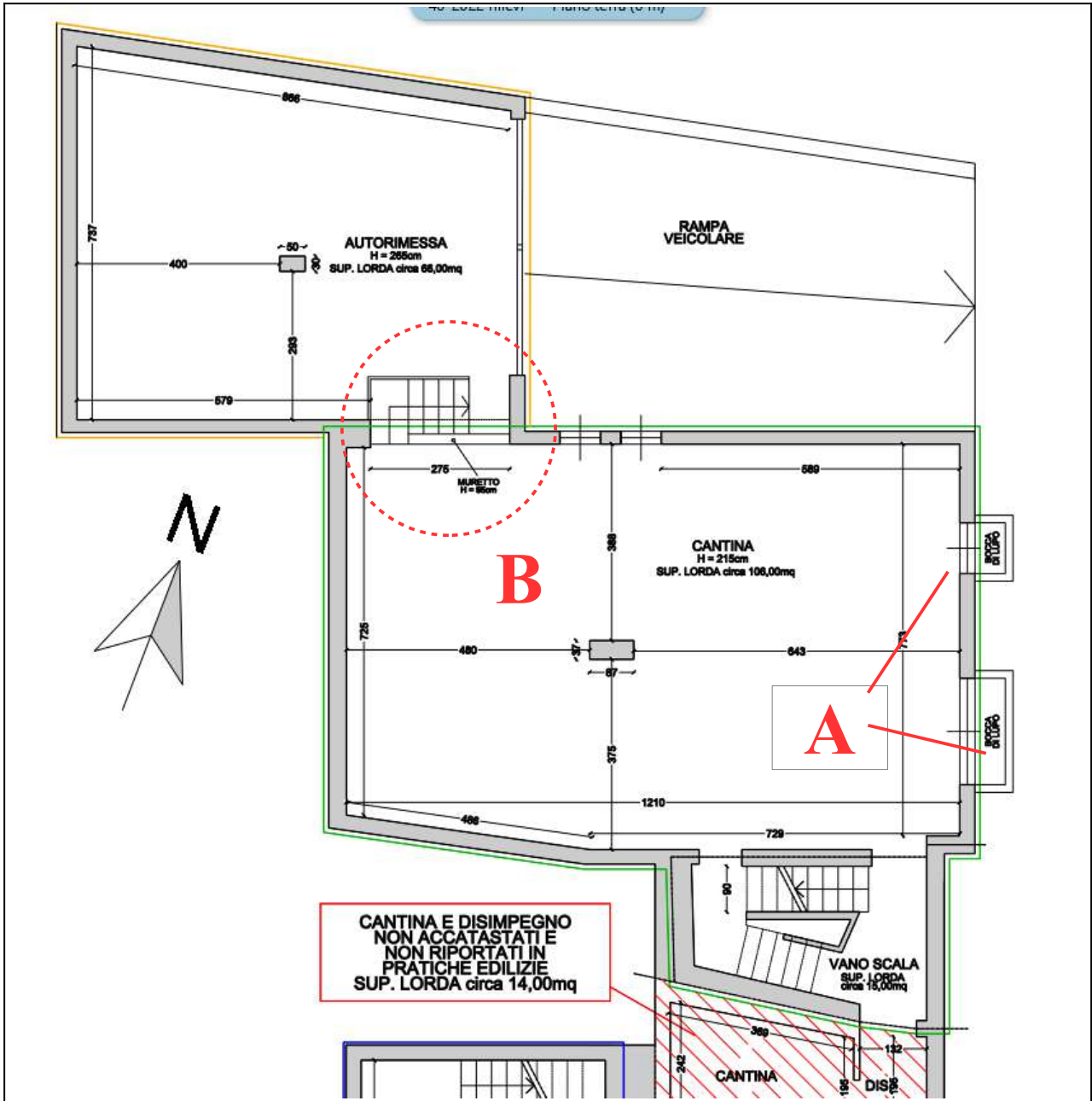
DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITÀ

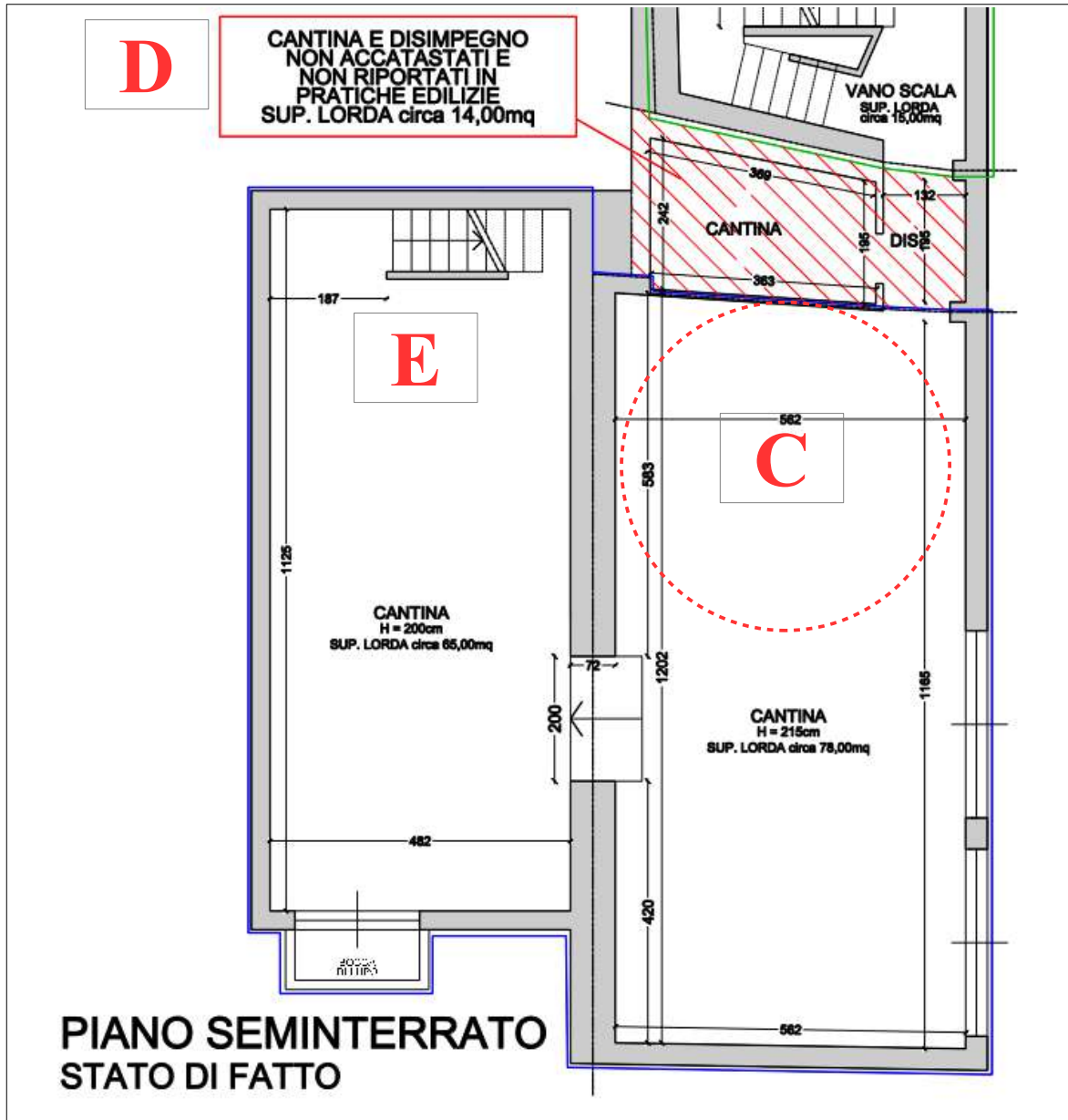
Alla data di presa visione da parte dello scrivente della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate, non si è avuto riscontro di altri documenti depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico che attestino modifiche o varianti rispetto all'ultima pratica edilizia in ordine cronologico.

Dall'esamina delle varie pratiche **sono emerse importanti incongruenze e criticità** di seguito illustrate, tenuto conto che l'elenco non è da ritenersi esaustivo ma di massima, in funzione del rilievo e del sopralluogo effettuato:

PIANO INTERRATO

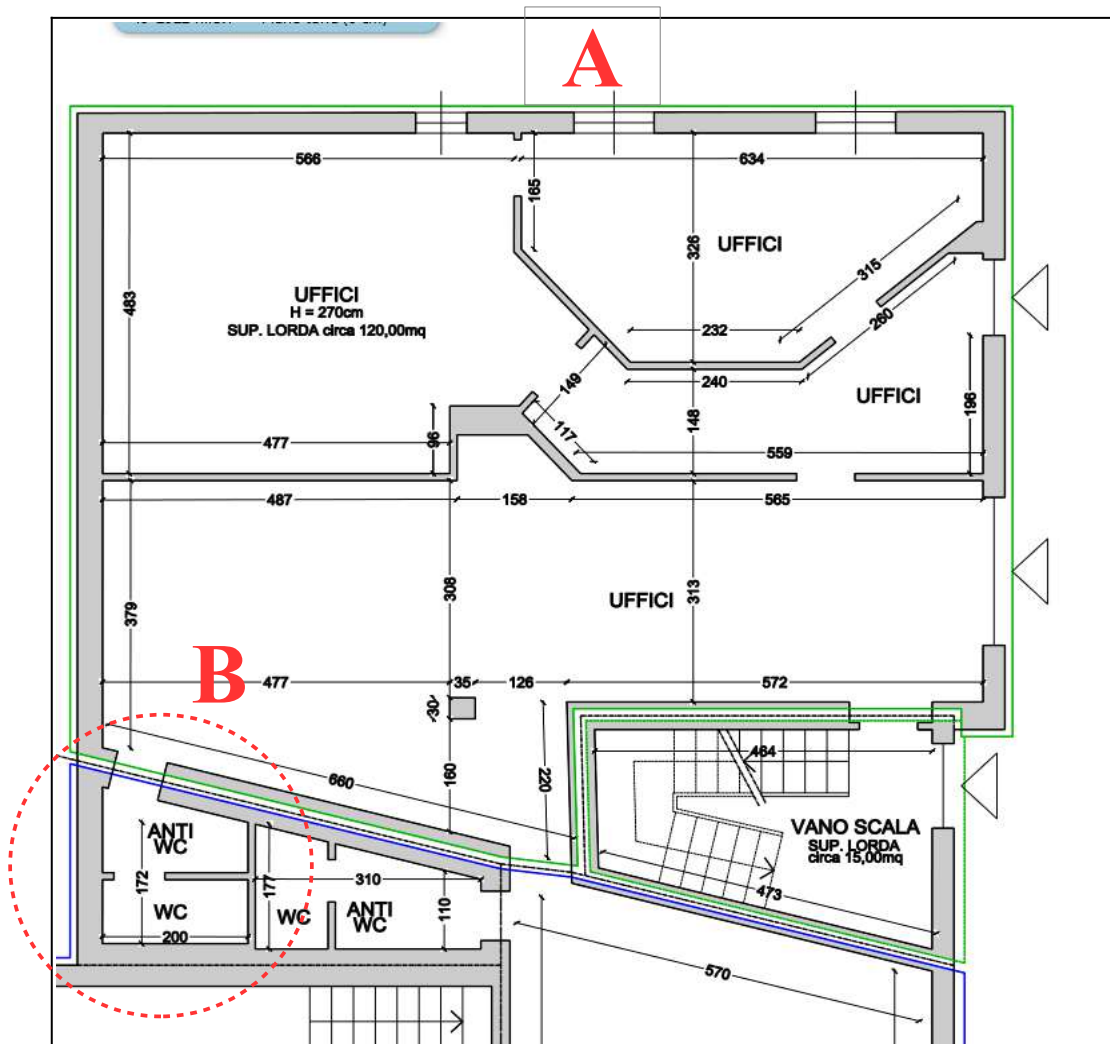
- A) Il grande locale sgombero presenta due finestre e relative bocche di lupo sul lato est, anziché una;
- B) il muro di separazione tra il locale sgombero e il box auto, in prossimità della scala posta a nord è stato in parte demolito (o mai realizzato) per creare un vano di passaggio più ampio;
- C) i due ampi locali ad uso cantine presentano una diversa distribuzione, nonché un importante ampliamento non dichiarato di uno dei due locali sul lato nord-est;
- D) un terzo locale cantina più piccolo, il relativo disimpegno di comunicazione con il vano scala non sono stati dichiarati in pratiche edilizie, né tanto meno accatastati;
- E) la piccola scala ad una rampa, di comunicazione con il piano terra, posta nel grande locale cantina a nord-ovest, ha orientamento errato;





PIANO TERRA

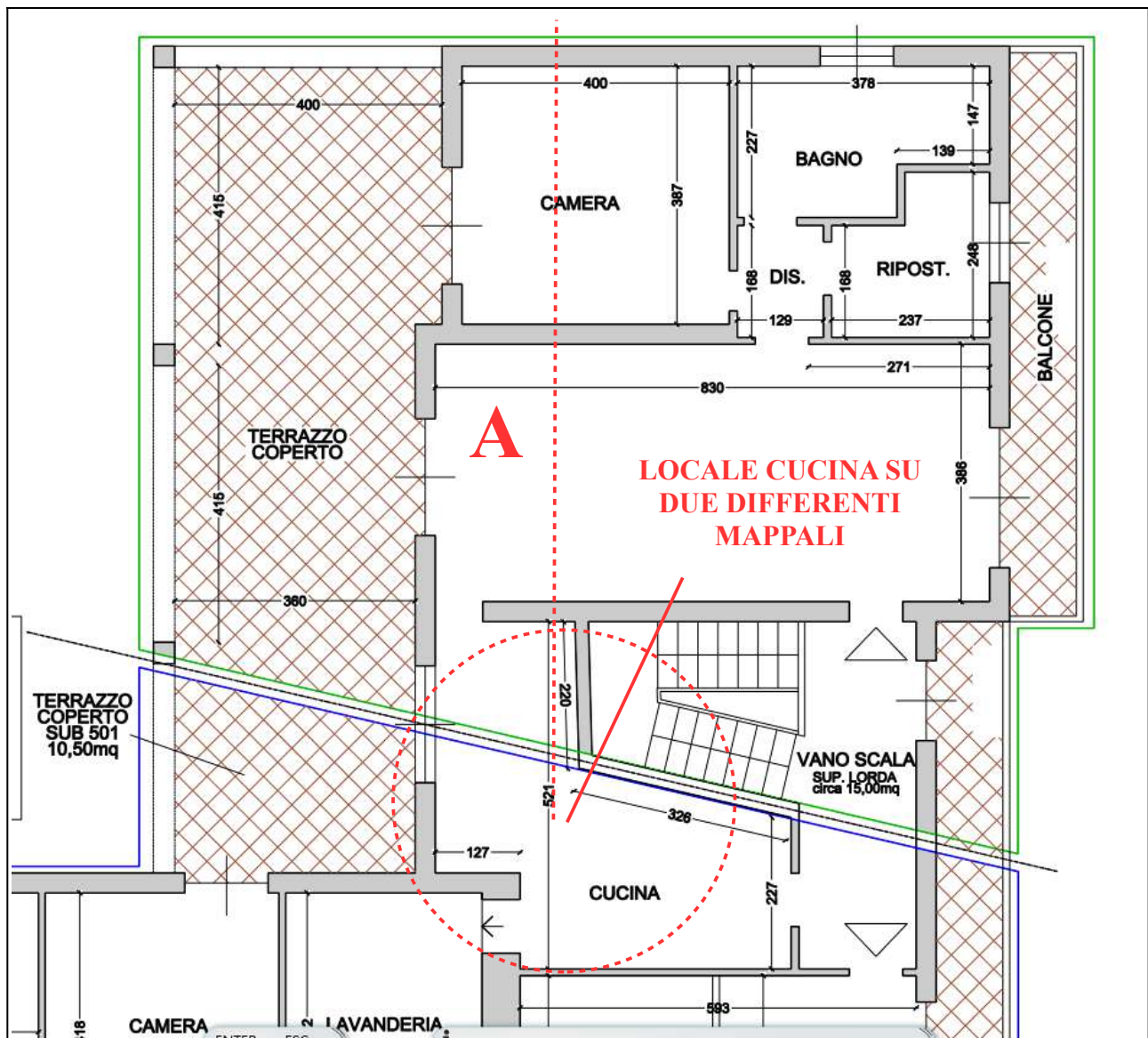
- A) Diversa distribuzione delle finestre sul lato nord;
- B) la disposizione dei locali wc e relativi disimpegni è stata modificata, inoltre dal confronto tra le tavole di progetto della P.E. 02/1976 (la pratica edilizia che ha permesso la realizzazione degli uffici) e la P.E. 01/1976 (pratica del progetto del laboratorio confinante) sembra che il servizio igienico e relativo disimpegno (quelli indicati con cerchio rosso tratteggiato) siano un incremento volumetrico non autorizzato;
- C) Il grande locale ad uso laboratorio presenta una diversa disposizione di tavolati interni: si è realizzato un bagno con relativo disimpegno sul lato sud;
- D) la piccola scala ad una rampa, di comunicazione con il piano interrato posta a nord-ovest, ha orientamento errato;
- E) sul progetto e sulla planimetria catastale è presente sul lato sud-ovest un locale (?) non ben identificato, privo di porte comunicanti e di finestre, allo stato attuale i muri sono stati demoliti (o mai realizzati) e il laboratorio si presenta “ampliato” con questo spazio;
- F) è presente una seconda scala (demolita o mai realizzata) che presumibilmente doveva mettere in comunicazione il laboratorio del piano terra con l'abitazione del piano primo;
- G) la porta di comunicazione tra il vano scala posto sul mappale 3303 sub 3 e il locale ufficio è stata chiusa;



PIANO PRIMO (appartamento in villa - mappale 3033 subalterno 2)

L'appartamento presenta difformità nella distribuzione dei locali interni e nella destinazione dei locali, ma ben più importanti sono le **variazioni di volume**:

A) sul lato nord-ovest si è “traslata” la linea del muro perimetrale di circa 1,30m/1,50m verso l'esterno, ampliando la parte interessata dell'appartamento di circa 15,00mq, inoltre il locale ampliato, che allo stato di fatto è la cucina, è posta su due differenti mappali (in parte minore sul mappale 3033 sub 2 ed in parte maggioritaria sul mappale 6274 subalterno 501).

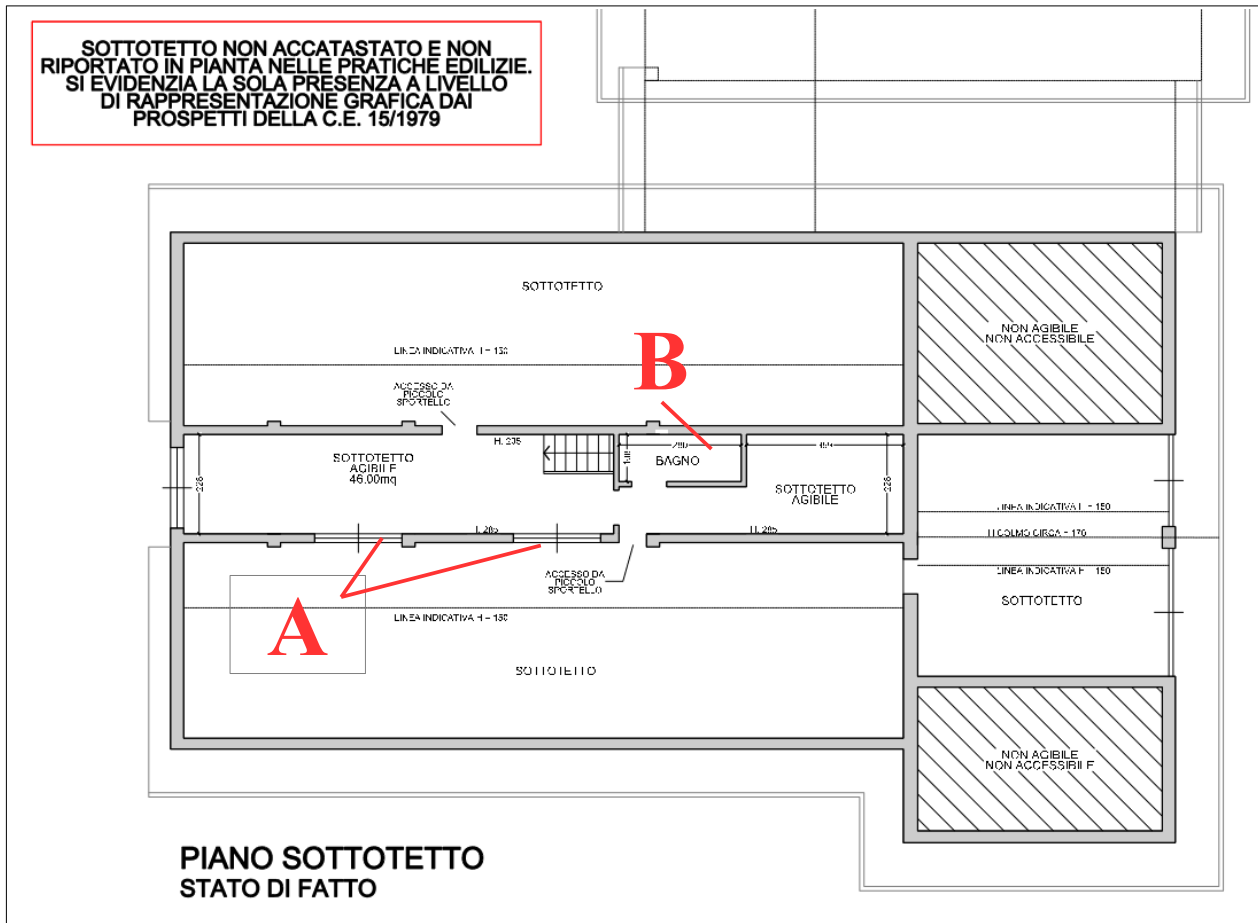


PIANO SOTTOTETTO

Il sottotetto agibile non è stato rappresentato graficamente nelle tavole di progetto in pianta, mentre è attestata la presenza nella rappresentazione grafica dei prospetti e della sezione, in cui si nota la falda rialzata e le finestre della zona centrale agibile (altezza nel punto più alto circa 285cm). Si notano anche in questo caso delle incongruenze:

A) le finestre sono in numero di due, anziché tre;

B) è stata realizzata una finestra tipo “velux” che fornisce aria e luce al piccolo bagno presente nella zona del sottotetto agibile.



CONCLUSIONI SULLE DIFFORMITÀ RISCOSE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Le difformità anche importanti riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica edilizia da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi per mezzo anche di stazione di rilevamento, dove si evidenzieranno graficamente le “difformità” (“gialli” e “rossi”) e si illustreranno dettagliati calcoli planivolumetrici, con **particolare attenzione agli incrementi volumetrici** che si sono ravvisati.

Sulla base delle risultanze si potranno stabilire quali difformità si potranno sanare e quali, nella peggiore delle ipotesi, **non sanare e pertanto passibili di un ripristino dello stato dei luoghi**, illustrando le conclusioni dei rilievi all'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate.

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni di massima su come procedere al fine di giungere ad una possibile “sanabilità” del bene immobile, sia mediante una pratica di sanatoria, sia nel caso di impossibilità, mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre presentare:

- un **Permesso di Costruire** o **SCIA in sanatoria**, (tipo di pratica se Permesso di Costruire o SCIA da inquadrare secondo indicazioni dei tecnici comunali) ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001.
- un **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi dell'art. 167, comma 2 del D. lgs 22 gennaio 2004, n. 42
- Successiva presentazione della **Domanda per l'agibilità** attraverso la **Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA)**.

Al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio/urbanistico il bene in esame, lo scrivente non è in grado di appurare con precisione quali documenti l'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate potrebbe richiedere al fine del conseguimento dell'agibilità finale, tenuto conto che agli atti, nel corso di circa 49 anni dalla prima pratica (la 27/1973), nei vari faldoni è presente diversa documentazione, che dovrebbe essere attentamente vagliata e organicamente raccolta verificando quella presente e quella mancante (ad esempio verifica della pratica dei cementi armati e collaudo).

COSTI PER LA SANABILITÀ

Alla luce di quanto sopra esposto **definire una certa decurtazione sul valore del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima**, in quanto si dovrebbero definire con l'ente esaminante la pratica edilizia gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando le pratiche stesse e successivamente attendere la determina da parte del dirigente con gli importi di oblazione e le prescrizioni di intervento sull'edificio.

Il quesito peritale comunque richiede all'esperto estimatore che (si cita) : *“nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche **sanabili** il Perito procederà a regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale indicando le spese necessarie alla sanatoria che sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario ed il cui costo verrà decurtato dal valore finale del bene.*

*Nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche **non sanabili** il Perito provvederà ad indicare le opere*

necessarie al ripristino dell'immobile, quantificando le relative spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che verranno decurtate dal valore finale del bene. ”.

Avendo riscontrato una complessa situazione dal punto di vista delle **irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali** che non possono essere definite in questa sede se sanabili in toto o in parte, come sopra illustrato si ritiene pertanto di stabilire un **coefficiente di deprezzamento pari al 10% del valore dei beni** che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, eventuali interventi edilizi di ripristino, oneri professionali, ecc.) relativi agli interventi da eseguire sui beni, con una importante conclusione:

in considerazione della casistica riscontrata e dei relativi possibili interventi di messa in ripristino, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Besnate, con il supporto di un tecnico del settore (geometra, architetto o ingegnere) in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le planimetrie catastali dell'immobile risultano difformi: si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1.

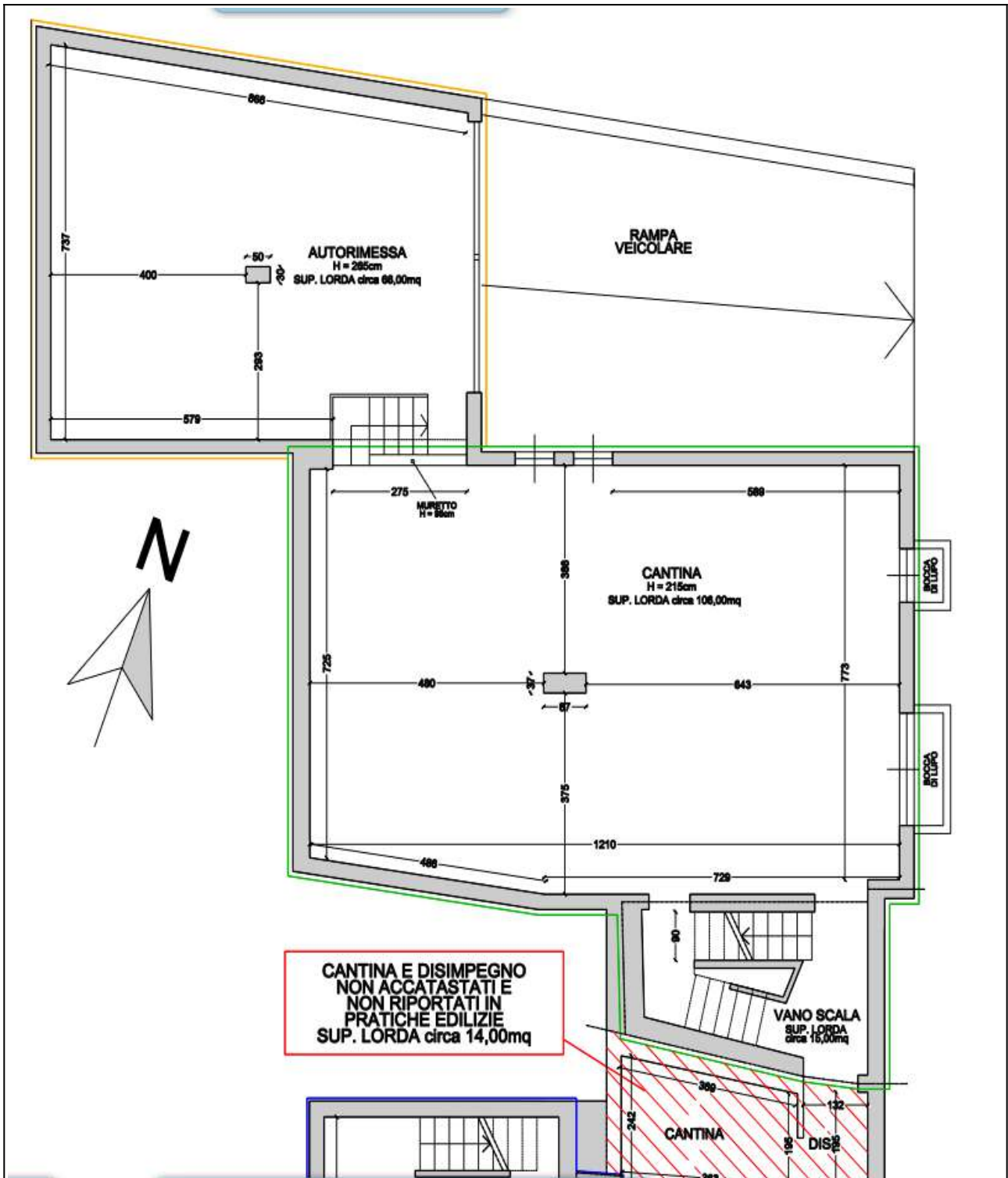
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1

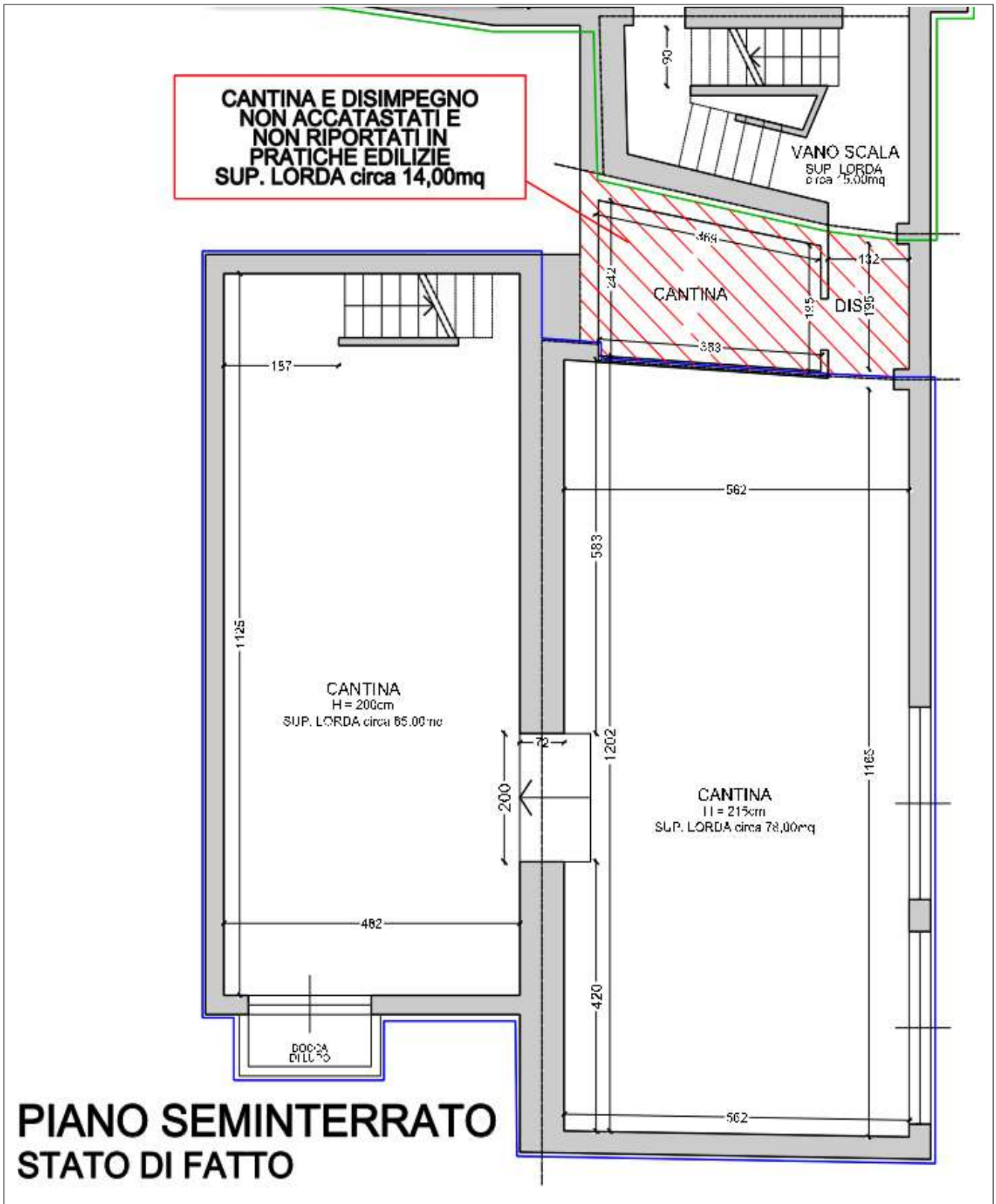
8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

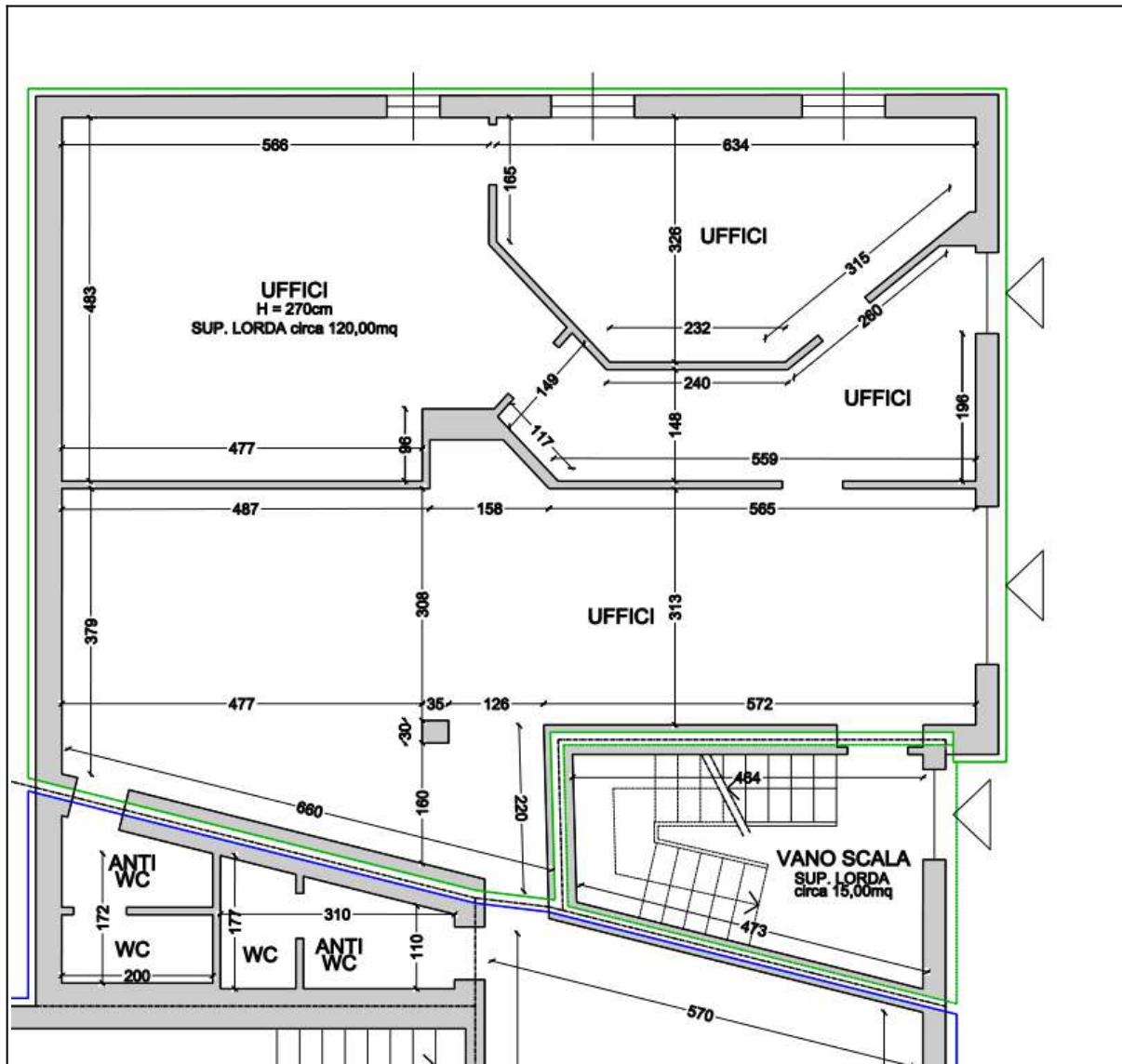
Conformità degli impianti: si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1



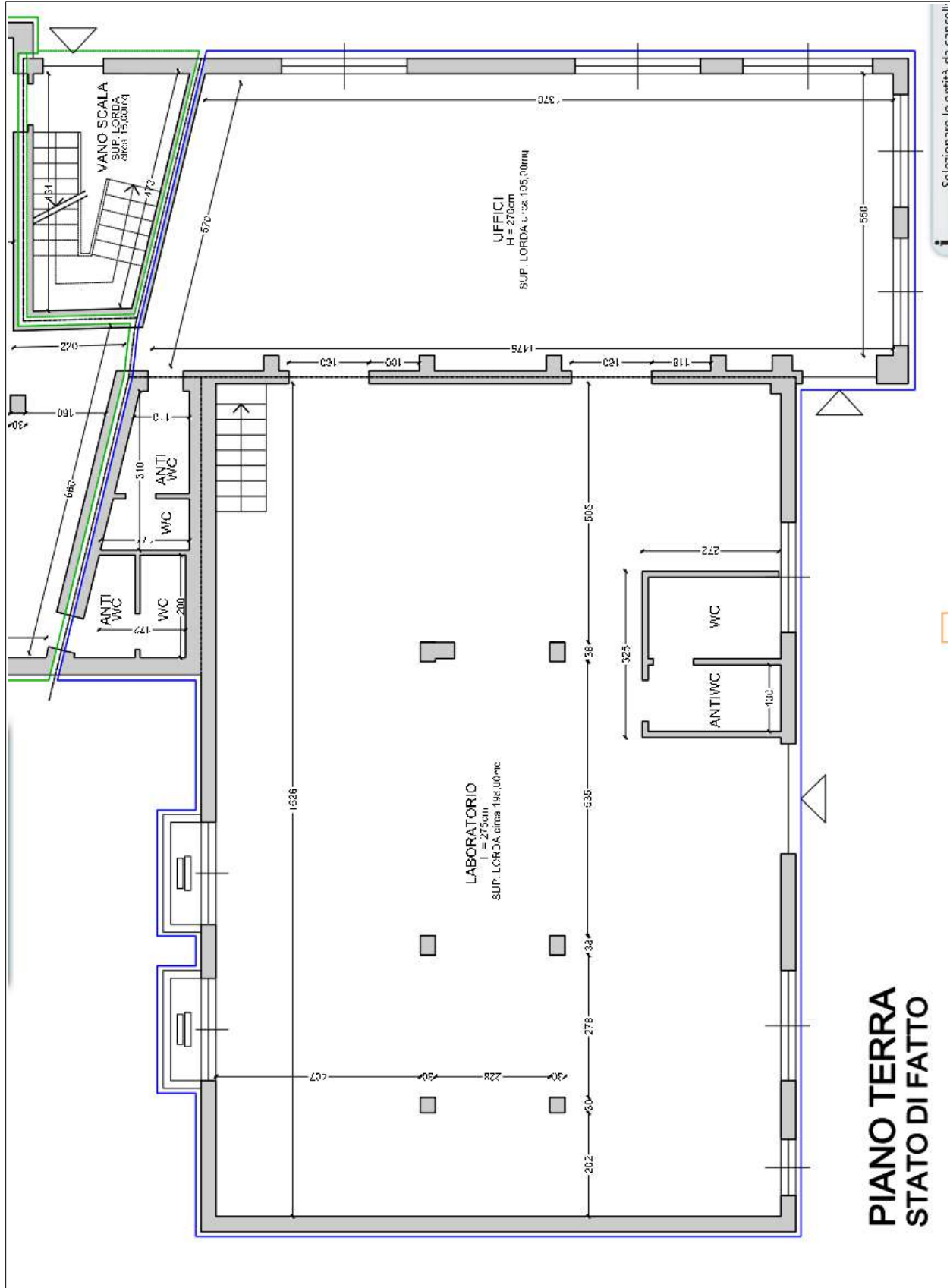
Il rilievo del box auto doppio e del grande locale cantina, a seguire il vano scala di comunicazione con il piano terra



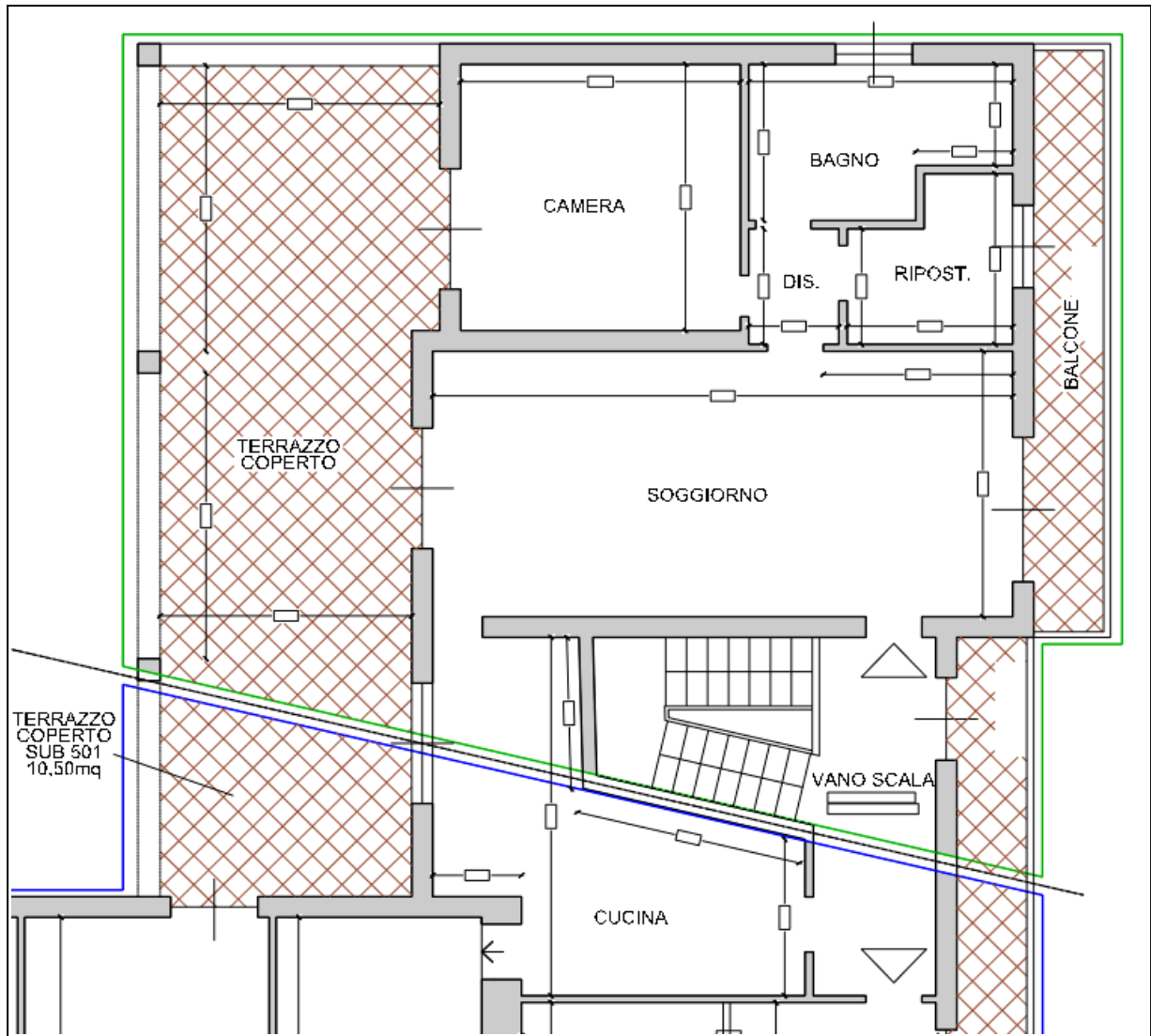
In alto con linea rossa tratteggiata la cantina e disimpegno non accatastati e non riportati nelle pratiche edilizie, a seguire i due grandi locali uso cantina.



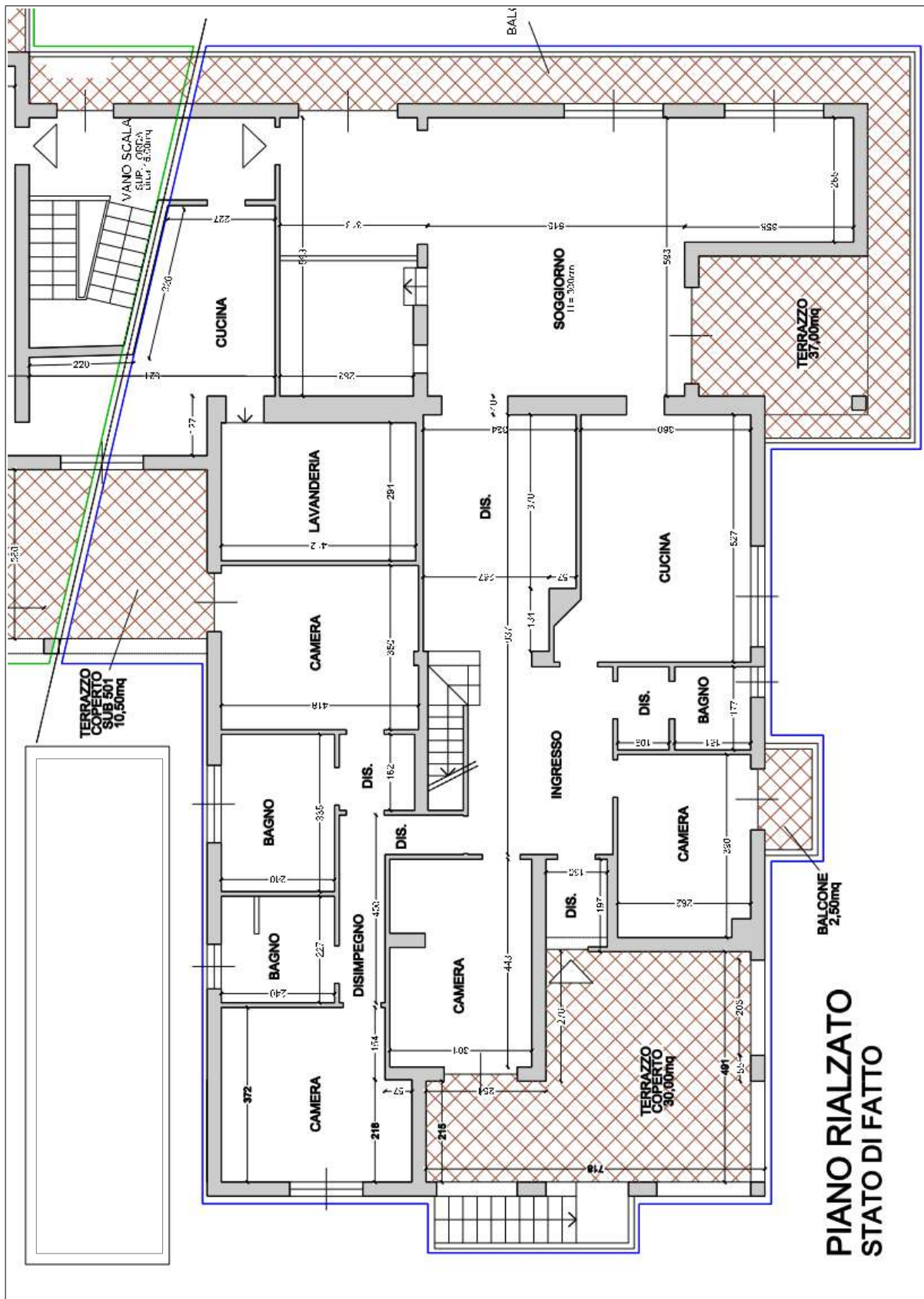
I locali ad uso ufficio al piano terra



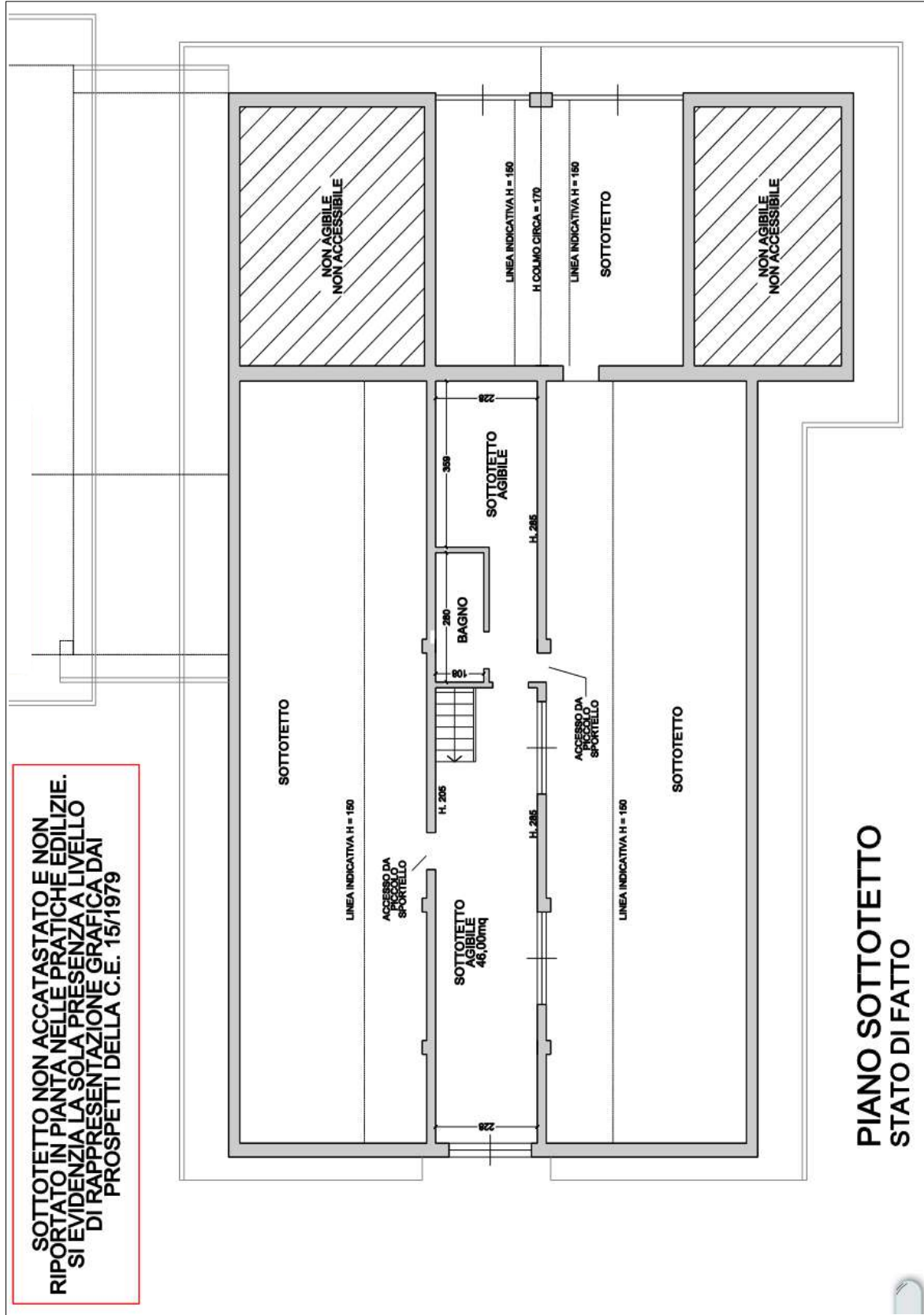
Il grande locale con destinazione ad ufficio ed il laboratorio al piano terra



L'appartamento in villa al piano primo



Il secondo grande appartamento in villa posto al piano primo.



I locali nel sottotetto

BENI IN BESNATE VIA PALESTRO 15
APPARTAMENTO IN VILLA
DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in villa a BESNATE Via Palestro 15, della superficie commerciale di 395,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato **)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6274 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via Palestro n° 15, piano: T-S1, intestato a (***) dato oscurato ***), derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie

superficie catastale 310 m²; Totale: escluse aree scoperte: 298 m².

Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un grande “appartamento in villa” posto al piano primo di un complesso costituito da questa unità, da un laboratorio al piano terra (si presume a servizio di una attività, ora dismessa, di cui l'abitazione dei titolari era posta appunto al piano primo) e da due ampie cantine al piano interrato.

Completano il complesso un altro appartamento più piccolo affiancato, sempre al piano primo, un ufficio al piano terra, un'altra cantina/locale sgombero e in ultimo un ampio box doppio.

Si rende noto che il complesso nasce da una serie di ampliamenti avvenuti nel corso di circa 8 anni (1973-1980) partiti da un nucleo centrale originario (l'abitazione al piano primo e l'attività imprenditoriale del laboratorio al piano terra) che hanno portato ad avere altre unità adiacenti e contigue, creando una commistione di spazi tra beni immobili aventi destinazioni differenti.

Gli immobili si trovano collocati su un terreno in zona semi centrale, in prossimità (a circa 500/800m) dal centro cittadino, alla biforcazione tra l'asse viabilistico della “Varesina” e la via Palestro che porta verso il centro di Besnate, collocando il bene in un luogo ben raggiungibile anche dalla vicina città di Gallarate.

L'appartamento in villa è costituito da un ampio soggiorno con zona arricchita da caminetto (“sala”), una grande cucina, quattro camere da letto, tre bagni, relative aree di disimpegno tra la zona notte e la zona giorno, oltreché da un grande zona di ingresso. Sviluppando una superficie lorda di ben 258,00mq.

L'immobile si arricchisce inoltre di ampi terrazzi porticati coperti e da aree balconate.

Una scala interna posta nella zona dell'ampio ingresso porta ad un sottotetto agibile (altezza superiore ai 200m) di circa 46,00mq. Il sottotetto è costituito da altre zone di altezza minore.

Le due ampie cantine al piano interrato, non sono direttamente comunicanti con l'unità principale, ma si deve o attraversare il laboratorio o passare attraverso la scala.

Il bene è infine arricchito da aree esterne pavimentate a porfido e ampio giardino con alcuni alberi ad alto fusto. (si rimanda alle pagine precedenti per la presa visione dei rilievi).



Foto aerea dell'immobile

Prospetto dalla via Gallarate: sulla sinistra prospetto est del laboratorio al piano terra e del grande appartamento al piano primo.



Prospetto dall'area cortilizia interna, sempre al p.t. il laboratorio e al piano 1° il grande appartamento

L'area a verde e i percorsi viabilistici in cubetti di porfido rivolti verso il lato sud.



Il grande terrazzo porticato in comune tra i due appartamenti.



L'ingresso pedonale dalla via Palestro

Terrazzo della zona del soggiorno al piano primo e finestre della zona adibita a laboratorio del piano terra.



Una delle due grandi cantine poste al piano interrato



La zona del grande soggiorno

La cucina





L'ampio locale di ingresso con la scala di accesso al sottotetto agibile



La zona del sottotetto agibile



La zona del sottotetto meno accessibile

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
Cantine al piano interrato non direttamente comunicanti con i vani principali (appartamento in villa) considerate pertinenze esclusive	157,00 x	25 % =	39,25
appartamento in villa al piano primo	258,00 x	100 % =	258,00
balconi, terrazzi e similari (fino a 25,00mq)	25,00 x	30 % =	7,50
balconi, terrazzi e similari (quota eccedente i 25,00mq)	55,00 x	10 % =	5,50
Pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare (giardino, aree pavimentate di manovra, camminamenti ed in genere le superfici scoperte) fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare principale (appartamento in villa)	258,00 x	10 % =	25,80
Pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare (giardino, aree pavimentate di manovra, camminamenti ed in genere le superfici scoperte) per la parte eccedente la superficie dell'unità immobiliare principale (appartamento in villa)	1.097,00 x	2 % =	21,94
sottotetto agibile (parte centrale con altezze da 2,00m a 2,85m) direttamente comunicanti con i vani principali (appartamento in villa)	46,00 x	50 % =	23,00
zone del sottotetto con altezza ricompresa tra i 2,00m fino al limite di 1,50m (coefficiente personalizzato)	55,00 x	25 % =	13,75
arrotondamento	0,26 x	100 % =	0,26
Totale:	1951,26		395,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) da Camera di Commercio di Varese (anno 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Besnate i seguenti valori:

Abitabili in buono stato: minimo 750,00€/mq – massimo 950,00€/mq

B) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Besnate (Fascia/zona: Semicentrale), i seguenti valori:

Abitazioni civili stato conservativo normale: minimo 850,00€/mq – massimo 1.150,00€/mq

C) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il per il Comune di Besnate (Fascia/zona: Semicentrale), i seguenti valori:

Abitazioni in stabili fascia media: minimo 821,00€/mq – massimo 1.054,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(750,00€/mq + 950,00€/mq)/2 = 850,00€/mq$
punto B: $(850,00€/mq + 1.150,00€/mq)/2 = 1.000,00€/mq$
punto C: $(821,00€/mq + 1.054,00€/mq)/2 = 937,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$$[(850,00€/mq + 1.000,00€/mq + 937,00€/mq)/3] = 929,00€/mq \text{ arrotondato a } \underline{930,00€/mq}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

- 1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*
- 2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni*

Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

1,05 Posti auto pari al numero di unità immobiliari
0,98 Tapparelle in plastica o metallo
0,98 Finestratura con vetri ordinari
1,04 Pavimentazione prevalente: parquet
1,01 Con impianto acqua calda autonomo
1,01 Riscaldamento autonomo
0,85 Variante dimensionale (oltre i 180,00mq)
0,95 Varianti di conservazione/manutenzione
0,86 Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Besnate come riportato nelle fonti utilizzate

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$930,00\text{€/mq} \times 0,86 = 799,80\text{€/mq}$; ARROTONDATO A: 800,00€/mq ;
--

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	395,00mq	x	800,00€/mq	=	€ 316.000,00
-------------------------------	----------	---	------------	---	---------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1	-€ 31.600,00
"difformità edilizie, urbanistiche e catastali" (-10%)	

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 284.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 284.400,00

BENI IN BESNATE VIA PALESTRO 15

LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO B

Laboratorio artigianale a BESNATE Via Palestro 15, della superficie commerciale di 303,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato (***) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6274 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 264 mq, rendita 299,96 Euro, indirizzo catastale: Via Palestro n° 15, piano: T, intestato a (***) dato oscurato (***), derivante da Variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie superficie catastale 290,00mq
Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il laboratorio posto al piano terra è costituito da due ampi vani rettangolari, il primo è di circa 198,00mq lordi e presumibilmente aveva la funzione propria di contenere l'attività lavorativa, mentre il secondo, denominato "ufficio" ha le dimensioni più contenute di circa 105,00mq lordi. Le finiture di entrambi i vani sono le stesse e si ravvisano principi di degrado causa mancata opera di manutenzione (infiltrazioni dal plafone, distacchi di porzioni di intonaco, ecc...): Una stretta scala ad una rampa conduce ai due ampi vani ad uso cantina che catastalmente sono stati assegnati all'appartamento del piano primo.

Su uno dei lati del locale "ufficio" si trova il servizio igienico ed il relativo disimpegno, la vicina porta conduce ad altro ufficio, identificato con il mappale 3033, sub 3

Le condizioni del vano più piccolo del laboratorio



Le condizioni del vano più grande del laboratorio

La stretta scala che dal laboratorio conduce al piano interrato



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
Superficie laboratorio ed annesso ufficio (assimilabile per finiture al laboratorio)	303,00	x	100%	=	303,00
Totale:	303,00				303,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:**CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) da Camera di commercio di Varese (anno 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Besnate i seguenti valori:
--

Non pubblicati valori

B) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (1° semestre 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Besnate (Fascia/zona: periferica unica), i seguenti valori:
--

laboratori stato conservativo normale: minimo 325,00€/mq – massimo 495,00€/mq

C) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il per il Comune di Besnate (Fascia/zona: Semicentrale), i seguenti valori:
--

laboratori: minimo 195,00€/mq – massimo 412,00€/mq
--

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: nessun valore riportato
punto B: $(325,00€/mq + 495,00€/mq)/2 = 410,00€/mq$
punto C: $(195,00€/mq + 412,00€/mq)/2 = 304,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$$[(410,00€/mq + 304,00€/mq)/3] = 357,00€/mq \text{ arrotondato a } \underline{\underline{360,00€/mq}}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*

2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

1,05 Piazzale di manovra per automezzi
0,95 Varianti di conservazione/manutenzione (mediocre)
<u>1,00</u> Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili simili nel Comune di Besnate come riportato nelle fonti utilizzate

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$$360,00€/mq \times 1,00 = \underline{\underline{360,00€/mq}}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 303,00mq x 360,00€/mq = € 109.080,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1	-€ 10.908,00
"difformità edilizie, urbanistiche e catastali" (-10%)	

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.172,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.172,00

BENI IN BESNATE VIA GALLARATE 18
APPARTAMENTO IN VILLA
 DI CUI AL PUNTO C

Appartamento in villa a appartamento in villa a BESNATE Via Gallarate 18, della superficie commerciale di 140,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato (***) Identificazione catastale:

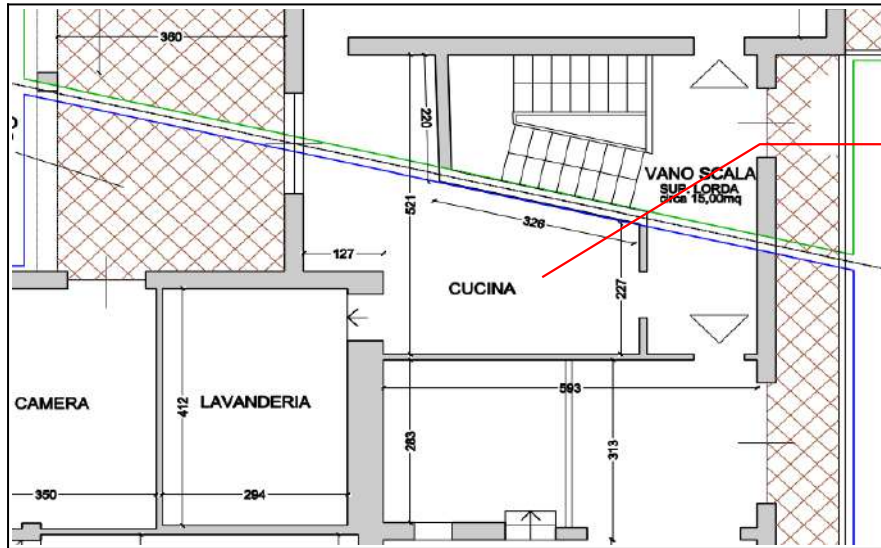
- foglio 8 particella 3033 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Gallarate n° 18, piano: S1-T - 1, intestato a (***) dato oscurato (***), derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie superficie catastale 99mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento posto al piano primo è costituito da un ampio soggiorno, una camera, un bagno, un ripostiglio con relativo disimpegno e da una cucina che, si sottolinea è stata ricavata incorporando un vano posto su altro mappale, inoltre è stato incorporato in questa unità residenziale il locale lavanderia, anch'esso sull'altro mappale: di fatto è esclusivamente comunicante con questo appartamento, pur accatastato su altro mappale. Anche l'ampio terrazzo è comune alle due proprietà.



La cucina in parte sul mappale 6274/sub501 ed in parte sul mappale 3033/sub 2

Fanno parte del bene un ampio locale scantinato direttamente comunicante con il box doppio, trattato come corpo C del presente lotto.

La cucina



La camera da letto

Il locale bagno



Il grande locale scantinato dove si possono notare fenomeni infiltrativi sul plafone

Le facciate esterne: al piano terra i locali ad uso ufficio, al piano primo l'abitazione



*La zona del giardino***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
Cantine al piano interrato non direttamente comunicanti con i vani principali (appartamento in villa) considerate pertinenze esclusive	106,00	x 25 % =	26,50
appartamento in villa al piano primo (incluso vano scala conteggiato una sola volta)	89,00	x 100 % =	89,00
balconi, terrazzi e similari (fino a 25,00mq)	25,00	x 30 % =	7,50
balconi, terrazzi e similari (quota eccedente i 25,00mq)	19,00	x 10 % =	1,90
Pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare (giardino, aree pavimentate di manovra, camminamenti ed in genere le superfici scoperte) fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare principale (appartamento in villa)	89,00	x 10 % =	8,90
Pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare (giardino, aree pavimentate di manovra, camminamenti ed in genere le superfici scoperte) per la parte eccedente la superficie dell'unità immobiliare principale (appartamento in villa)	328,00	x 2 % =	6,56
arrotondamento	-0,36	x 100 % =	-0,36
Totale:	655,64		140,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) da Camera di commercio di Varese (anno 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Besnate i seguenti valori:
--

Abitabili in buono stato: minimo 750,00€/mq – massimo 950,00€/mq
--

B) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Besnate (Fascia/zona: Semicentrale), i seguenti valori:
--

Abitazioni civili stato conservativo normale: minimo 850,00€/mq – massimo 1.150,00€/mq
--

C) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il per il Comune di Besnate (Fascia/zona: Semicentrale), i seguenti valori:
--

Abitazioni in stabili fascia media: minimo 821,00€/mq – massimo 1.054,00€/mq
--

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(750,00€/mq + 950,00€/mq)/2 = 850,00€/mq$
punto B: $(850,00€/mq + 1.150,00€/mq)/2 = 1.000,00€/mq$
punto C: $(821,00€/mq + 1.054,00€/mq)/2 = 937,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(850,00€/mq + 1.000,00€/mq + 937,00€/mq)/3] = 929,00€/mq$ arrotondato a <u>930,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- "Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso" di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.

2- "Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

1,05 Posti auto pari al numero di unità immobiliari
0,98 Tapparelle in plastica o metallo
0,98 Finestratura con vetri ordinari
1,04 Pavimentazione prevalente: parquet
1,01 Con impianto acqua calda autonomo
1,01 Riscaldamento autonomo
0,95 Variante dimensionale (tra i 131,00mq e i 140,00mq)
0,95 Varianti di conservazione/manutenzione
0,97 Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Besnate come riportato nelle fonti utilizzate

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$$930,00€/mq \times 0,97 = 902,10€/mq; \text{ ARROTONDATO A: } \underline{\underline{900,00€/mq}}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	140,00mq	x	900,00€/mq	=	€ 126.000,00
-------------------------------	----------	---	------------	---	---------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1	-€ 12.600,00
"difformità edilizie, urbanistiche e catastali" (-10%)	

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 113.400,00

BENI IN BESNATE VIA GALLARATE 18

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO D

ufficio a BESNATE Via Gallarate 18, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato (***) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3033 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 612,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gallarate n° 18, piano: T, intestato a (***) dato oscurato (***) , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2003 Pratica n. 323772 in atti dal 30/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21483.1/2003)
Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Ufficio di circa 120,00mq lordi, posto al piano terra, accesso da area cortilizia prospiciente la via Gallarate, si compone di quattro locali articolati, da un piccolo locale wc e relativo disimpegno. Condizioni delle finiture e degli impianti mediocri, locali in stato di abbandono.





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 Uffici al piano terra	consistenz a	indice	commerciale
Uffici al piano terra	120,00	x 100 % =	120,00
Totale:	120,00		120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La realtà di Besnate non presenta un dato statistico rilevante per la compravendita di immobili ad uso ufficio sia per l'OMI che per la Camera di Commercio di Varese, infatti non si hanno valori unitari di vendita, invece il sito BorsinoImmobiliare.it riporta valori pari a circa 773€/mq (minimo) e 1.052,00€/mq (massimo), anche da una ricerca presso i principali siti internet di vendite immobiliari non si sono trovati annunci relativi a uffici in vendita in tutto il territorio di Besnate.

Si ritiene pertanto di utilizzare prudenzialmente il valore medio riportato dall'unica pubblicazione pari a circa 910,00€/mq, adeguandolo con opportuni coefficienti di differenziazione, del tutto simili a quelli utilizzati per gli immobili di tipo residenziale.

Fonte utilizzata:

1- *"Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

1,00 variante posizionale (piano terra)
0,95 accessibilità da strada a traffico sostenuto
1,05 parcheggio interno (minimo 3 posti auto)
1,00 Variante dimensionale (tra i 101,00mq e i 120,00mq) rispetto alla distanza dal centro (a 500m)
0,95 Varianti di conservazione/manutenzione
0,95 Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di uffici nel Comune di Besnate come riportato nelle fonti utilizzate

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$910,00€/mq \times 0,95 = 864,50€/mq$; ARROTONDATO A: 860,00€/mq
--

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00mq	x	860,00€/mq	=	€ 103.200,00
-------------------------------	----------	---	------------	---	---------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1 "difformità edilizie, urbanistiche e catastali" (-10%)	-€ 10.320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 92.880,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 92.880,00

BENI IN BESNATE VIA GALLARATE 18

BOX AUTO DOPPIO

DI CUI AL PUNTO E

box doppio a BESNATE Via Gallarate 18, della superficie commerciale di 66,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato (***) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3033 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 59 mq, rendita 109,70 Euro, indirizzo catastale: Via Gallarate n° 18, piano: S1, intestato a (***) dato oscurato (***), derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie superficie catastale 69,00mq
Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Ampio box auto, accesso dall'area cortilizia prospiciente la via Gallarate, per mezzo di una rampa veicolare in cemento si accede alle due basculanti in lamiera che si aprono sul vasto locale di circa 66,00mq lordi. Le condizioni all'interno sono caratterizzate da importanti infiltrazioni provenienti presumibilmente dalla copertura piana, le cui guaine sono danneggiate.



La rampa veicolare e le due basculanti del box auto.

Le condizioni del plafone



Le condizioni della pavimentazione

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 Uffici al piano terra	consistenz a	indice	commerciale
Superficie lorda box auto	66,00	x 100 % =	66,00
Totale:	66,00		66,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione del box auto si ritiene di prendere in considerazione i valori medi attribuiti dalle varie pubblicazioni di settore, inoltre occorre uniformare i valori indicati dalle fonti utilizzate, in quanto l'Agenzia delle Entrate e il sito www.Borsinoimmobiliare.it esprimono valori unitari al mq, mentre la Camera di Commercio della Provincia di Varese esprime valori a corpo, quindi:

- valori da Agenzia delle Entrate (OMI): min = 740,00€/mq, max = 810,00€/mq. Valore medio preso a riferimento 775,00€/mq. Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto:
775,00€/mq x 66,00mq = 51.150,00€.
- Valori dal sito www.Borsinoimmobiliare.it: min. circa = 703,00€/mq, max circa = 800,00€/mq. Valore medio preso a riferimento 752,00€/mq. Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto:
752,00€/mq x 66,00mq = 49.632,00€.
- Valori del box auto singolo secondo la C.C.I.A. di Varese: min = 8.000,00€, max = 11.000,00€. Tenuto conto che questo ultimo valore si intende espresso per box auto singoli con una metratura netta standard pari a 2,50m x 5,00m, pari ad una superficie lorda di circa 15,00mq e considerato che la superficie lorda del box oggetto di analisi è pari a ben quattro volte una "pezzatura" media per box auto singoli, si può dedurre che il prezzo di vendita medio per il box auto in oggetto sia pari ad almeno il quadruplo dell'importo riportato dalla pubblicazione della Camera di Commercio di Varese, pertanto si può assegnare un valore pari a 44.000,00€

Mediando i tre valori trovati si ottiene: $(51.150,00€ + 49.632,00€ + 44.000,00) / 3 = 48.260,66€$ arrotondato a 48.000,00€

Il box si presenta non in buono stato, in quanto sono presenti sul plafone importanti fenomeni infiltrativi che hanno causato il distacco di ampie porzioni di intonaco, mettendo a nudo le pignatte in laterizio e i travetti del solaio sovrastante.

Si è pertanto considerato un coefficiente di deprezzamento per opere di sistemazione pari a 0,90.

Quindi: 48.000,00€ x 0,90 = 43.200€ arrotondato a **43.000,00€**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 43.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1 "difformità edilizie, urbanistiche e catastali" (-10%)	-€ 4.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.700,00**

9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Grande appartamento in villa	395,00	0,00	€ 284.400,00	€ 284.400,00
B	laboratorio artigianale	303,00	0,00	€ 98.172,00	€ 98.172,00
C	Appartamento in villa	140,00	0,00	€ 113.400,00	€ 113.400,00
D	ufficio	120,00	0,00	€ 92.880,00	€ 92.880,00
E	box doppio	66,00	0,00	€ 38.700,00	€ 38.700,00
				€ 627.552,00	€ 627.552,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.627.552,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

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

si trova:	€.627.552,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	-€ 552,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€.627.000,00

data 05/06/2023

il tecnico incaricato