



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 543/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
MAIOR SPV s.r.l.

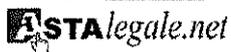
DEBITORE:

GIUDICE:  
dott.ssa Sabrina Passafiume

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2020

creata con [Erbis Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**  
CF.RCRSFG8L06D869X  
con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1  
Telefono: 00390331770938  
email: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)  
PEC: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 543/2019

## LOTTO 1

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

**A** villetta singola a per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 993 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre s.n.c., piano: S1-T-1, intestato a  
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Confini a corpo partendo da nord e proseguendo in senso orario: mappale 788, via IV Novembre, mappale 803, mappale 1590 e mappale 2283.  
Totale: 203 m<sup>2</sup>; Totale escluse aree scoperte\*\*: 176 m<sup>2</sup>  
Trattasi della villetta.
- foglio 2 particella 993 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 80,98 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre s.n.c., piano: S1, intestato a  
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: vedi confini in unico corpo definiti per la villetta  
Superficie catastale: 37 m<sup>2</sup>  
Trattasi dell'autorimessa posta al piano interrato della villetta.
- foglio 1 particella 993 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 720, indirizzo catastale: Via IV Novembre s.n.c., derivante da Tabella di variazione del 20/05/2008 protocollo n. VA0156331 in atti dal 20/05/2008 (n. 156331.1/2008)  
Trattasi del terreno su cui è stata edificata la villetta e il "fabbricato accessorio".

**B** fabbricato accessorio con destinazione a deposito per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 993 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2, classe 7, consistenza 50 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre s.n.c., piano: T-1, intestato a  
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: vedi confini in unico corpo definiti per la villetta  
Superficie catastale: 63 m<sup>2</sup>

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	58,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 289.360,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 289.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 289.000,00
Data della valutazione:	02/11/20

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero in quanto non è stato ultimato in alcune sue parti, come ad esempio, l'installazione e la posa dei sanitari nei due bagni o gli impianti tecnici, che di fatto ne rendono impossibile l'utilizzo per la permanenza continua di persone.

## 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** registro generale n. 132423 registro particolare n. 33551 del 07.08.2006 - a favore Banca Popolare Di Bergamo Società Per Azioni con sede in Bergamo c.f. 03034840169, domicilio ipotecario eletto in Bergamo Piazza Vittorio Veneto N.8 e contro nato a Gallarate il 24.08.1968 per la piena proprietà - atto Sironi Enrico Maria del 03.08.2006 per Euro 255.000,00 di cui Euro 170.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.  
GRAVA su NCEU sezione CA, foglio 4 particella 993 e nel NCT foglio. 1 particella 792 e particella 993.
- **Ipoteca Volontaria** registro generale n. 106197 registro particolare n. 26804 del 04.08.2008 - a favore Banca Popolare Di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo c.f. 03034840169, domicilio ipotecario eletto in Milano Via

Manzoni N.7 e contro nato a Gallarate il 24.08.1968 per la  
piena proprietà e debitore non datore di ipoteca con sede  
in Jerago con Orago c.f. 02194220121 - atto Sironi Enrico Maria del 31.07.2008 per Euro 300.000,00 di cui  
Euro 200.000,00 per sorte capitale. Durata 3 anni.  
GRAVA su NCEU sezione CA, foglio 4, particella 993, sub 501, particella 993, sub 502, particella 993, sub  
503 e nel NCT foglio 1 particella 993.

- **Ipoteca Volontaria** registro generale n. 38881 registro particolare n. 8476 del 07.04.2011 - a favore Banca Popolare Di Bergamo Società Per Azioni con sede in Bergamo c.f. 03034840169, domicilio ipotecario eletto in Bergamo Piazza Vittorio Veneto N.8 e contro nato a Gallarate il 24.08.1968 per la piena proprietà e debitore non datore di ipoteca nato il 24.01.1972 a Gallarate atto Graffeo Aldo del 05.04.2011 per Euro 660.000,00 di cui Euro 330.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni.  
GRAVA su NCEU sezione CA, foglio 4, particella 993, sub 501, particella 993, sub 502, particella 993, sub 503 e nel NCT foglio 1 particella 993.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo registro generale n. 66997 registro particolare n. 11875 del 09.07.2015 - a favore Banca Popolare Di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo c.f. 03034840169, domicilio ipotecario eletto in Banca Popolare Di Bergamo Spa Via Manzoni 7 Milano e contro nato a Gallarate il 24.08.1968 (per la piena proprietà - Decreto ingiuntivo, Tribunale Di Bergamo del 12.09.2014 per Euro 80.900,00 di cui Euro 64.689,54 per sorte capitale.  
GRAVA su NCEU sezione CA, foglio 2, particella 993, sub 501, particella 993, sub 502 e particella 993, sub 503

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Pignoramento Immobiliare** registro generale n. 5109 registro particolare n. 3087 del 17.01.2020 - a favore Maior Spv Srl con sede in Conegliano c.f. 04951650268, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Guzzetti elettivamente domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Francesca Della Cagnoletta sito in Busto Arsizio al Viale Duca D'Aosta n. 16 e contro nato a Gallarate il 24.08.1968 (c.f. per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio del 03.12.2019, sino alla concorrenza di Euro 154.821,92 oltre ad interessi e spese.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze: da atto di compravendita a rogito notaio Graffeo Aldo del 03.11.2003 trascritto a Milano 2 il 06.11.2003 al n. 95974 con cui Marcante Micaela acquistava i beni da Curioni Ernestina e Luigia si segnala quanto riportato in merito al fondo sul mappale 792 (ex fabbricato rurale): *"...in relazione al livello a favore della "Causa Pia Bonomi" gravante sul fondo al mappale 792, la parte alienante assicura e garantisce che il relativo canone non è stato più pagato da tempo immemorabile e pertanto che detto livello deve considerarsi estinto, obbligandosi, comunque, la tenere indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo..."*.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- In virtù di **compravendita** per atto a rogito notaio Sironi Enrico Maria del 03.08.2006 trascritto a Milano 2 il **07.08.2006** al n. 70507 del registro particolare gli immobili distinti nel NCEU alla sezione CA foglio 4 particella 993 e nel NCT foglio 1 particella 792 (fabbricato rurale) e particella 993 dalla ditta  
passano alla ditta nato a Gallarate il 24.08.1968  
per la piena proprietà;
- In base a nota di variazione di tipo mappale n. 156331.1/2008 in atti dal 20.05.2008 la particella 792 del foglio 1 viene soppressa ed unita alla particella 993 dello stesso foglio 1 (ente urbano).
- In base a nota di variazione della destinazione deposito - abitazione n. 16179.1/2008 in atti dal 11.06.2008 la particella 993 del foglio 4 viene variata nella particella 993/501 e particella 993/502 dello stesso foglio 4 e con nota di variazione per unità afferenti edificate su aree di corte n. 2099.1/2008 in atti dal 11.06.2008 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU alla sezione CA foglio 4 particella 993/503.
- In base a note di variazione per bonifica identificativo catastale n. 27461.1/2012, n. 27462.1/2012 e n. 27464.1/2012 in atti dal 13.03.2012 gli immobili distinti nel NCEU sezione CA foglio 4 particella 993/501, particella 993/502 e particella 993/503 assumono i nuovi e definitivi identificativi distinti nel NCEU sezione CA foglio 2 particella 993/501, particella 993/502 e particella 993/503.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Al ventennio i terreni distinti nel NCT foglio 1 particella 993 (fabbricato rurale), particella 792 (fabbricato rurale) e particella 793 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della procedura erano intestati a  
nata a Gallarate il 19.04.1934 e nata a  
Cavaria Con Premezzo il 10.12.1938 per la quota di 1/2 cadauna della piena

proprietà bene personale a loro pervenuti in virtù di verbale di pubblicazione testamento di

la cui morte è avvenuta il 27.12.1996 per atto a rogito notaio Graffeo Aldo del 15.04.1997 trascritto a Milano 2 il 02.05.1997 al n. 22937 del registro particolare ed in virtù di accettazione tacita di eredità per atto a rogito notaio Graffeo, Aldo del 03.11.2003 trascritto in ritardo a Milano 2 il 06.11.2003 al n. 95975 del registro particolare;

- In base a nota di variazione n. 6236.1/2003 in atti dal 24.06.2003 la particella 993 del foglio 1 viene portata in carico a Partita 1, ente urbano e con la stessa nota di variazione la particella 793 del foglio 1 viene soppressa ed unita alla particella 993 dello stesso foglio 1 sulla quale con nota di costituzione n. 2461.1/2003 in atti dal 02.07.2003 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione distinto nel NCEU alla sezione CA foglio 4 particella 993;
- In virtù di **compravendita** per atto a rogito notaio Graffeo Aldo del 03.11.2003 trascritto a Milano 2 il **06.11.2003** al n. 95974 del registro particolare gli immobili distinti nel NCEU alla sezione CA foglio 4 particella 993 e nel NCT foglio 1 particella 993 e particella 792 (fabbricato rurale) dalla ditta

nata a Gallarate il 28.01.1973  
passano alla ditta  
per la piena proprietà;

## 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 Cavaria con Premezzo ha recuperato dai propri archivi le seguenti pratiche edilizie:

1. **Parere preventivo n° 78/2003**, richiesta di apertura di passo carraio e formazione di autorimessa sulla via IV Novembre, presentato in data 20/06/2003, con n° protocollo 7986, a nome di  
In data 01/08/2003, con raccomandata n° protocollo 10073, il Comune esprime parere contrario.
2. **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 134/2003**, a nome di \_\_\_\_\_ presentata il 20/11/2003, rilasciata il 17/12/2003 (protocollo n° 16254): demolizione e costruzione di fabbricato. Si tratta del primo progetto della villetta, poi modificato con pratiche edilizie successive. Tra la documentazione presente si segnala la presenza della denuncia dei cementi armati e della relazione tecnica ex Legge 10/1991. La pratica edilizia verrà successivamente volturata (24/08/2006, prot. N° 11682) a \_\_\_\_\_ a seguito di trasferimento di proprietà.  
Nel merito degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione dovuti, si segnala che la prima rata pari a €

2.411,07 era stata saldata, mentre per quanto riguarda la seconda rata era stata stipulata una polizza fideiussoria per importo pari a € 3.616,60 (polizza 642/99/1 del 23/12/2003 – Banca Popolare di Bergamo), svincolata dalla precedente proprietaria in data 08/04/2013 a seguito di voltura a seguito del trasferimento della proprietà.

3. **Permesso di Costruire n° 34/2005**, a nome di \_\_\_\_\_ presentata il 22/03/2005, protocollo n° 3926, per ristrutturazione edilizia di fabbricato accessorio alla residenza (l'ex fienile attualmente identificato catastalmente come deposito C/2, con sezione CA, foglio 2, particella 993, subalterno 503). Il P. di C. viene emesso con parere favorevole da parte del Comune di Cavaria in data 13/05/2005. Gli oneri e i costi di costruzione previsti ammontavano ad un importo di € 3.794,50. La pratica rimane però non ritirata da parte dell'allora proprietà.
4. **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 108/2006**, a nome di \_\_\_\_\_ presentata il 29/08/2006, protocollo 1844, rilasciata il 25/09/2006, protocollo n° 13054: demolizione e costruzione del fabbricato accessorio (ex fienile). Si tratta di intervento "ex novo" sull'ex fienile, che prevedeva la completa demolizione e sua ricostruzione sul medesimo sedime. Gli oneri e i costi di costruzione pari a € 4.012,08 risultano saldati.
5. **Parere preventivo n° 20/2007**, del 14/02/2007, protocollo 2374, per sistemazioni del terreno attorno ai due fabbricati (viabilità interna, porzioni di terreno pavimentate), realizzazione di piscina e opere di recinzione sulla via IV Novembre. Il Comune di Cavaria risponde in data 19/04/2007 (protocollo n° 5917) con parere negativo per realizzazione piscina, mentre favorevole per le opere sistemazione interna e per le opere di recinzione.
6. **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 60/2007**, a nome di \_\_\_\_\_, presentata il 14/05/2007, protocollo 7047: si tratta di variante alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 134/2003 (realizzazione della villetta) con modifica della disposizione di alcuni tavolati interni e alcune opere di sistemazione esterna, definite nella denuncia dal proprietario "*di minore entità*".
7. Successivamente a tale pratica la situazione dei due immobili (villetta e deposito) rimane "congelata" fino alla situazione attuale, in cui pur essendo stati edificati, mancano di diversi elementi edilizi ed impiantistici, oltretutto la dichiarazione di fine lavori e la successiva domanda per il rilascio dell'agibilità, con tutta la relativa documentazione richiesta per tale adempimento. Si rimanda al paragrafo "**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**" per una descrizione più dettagliata.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

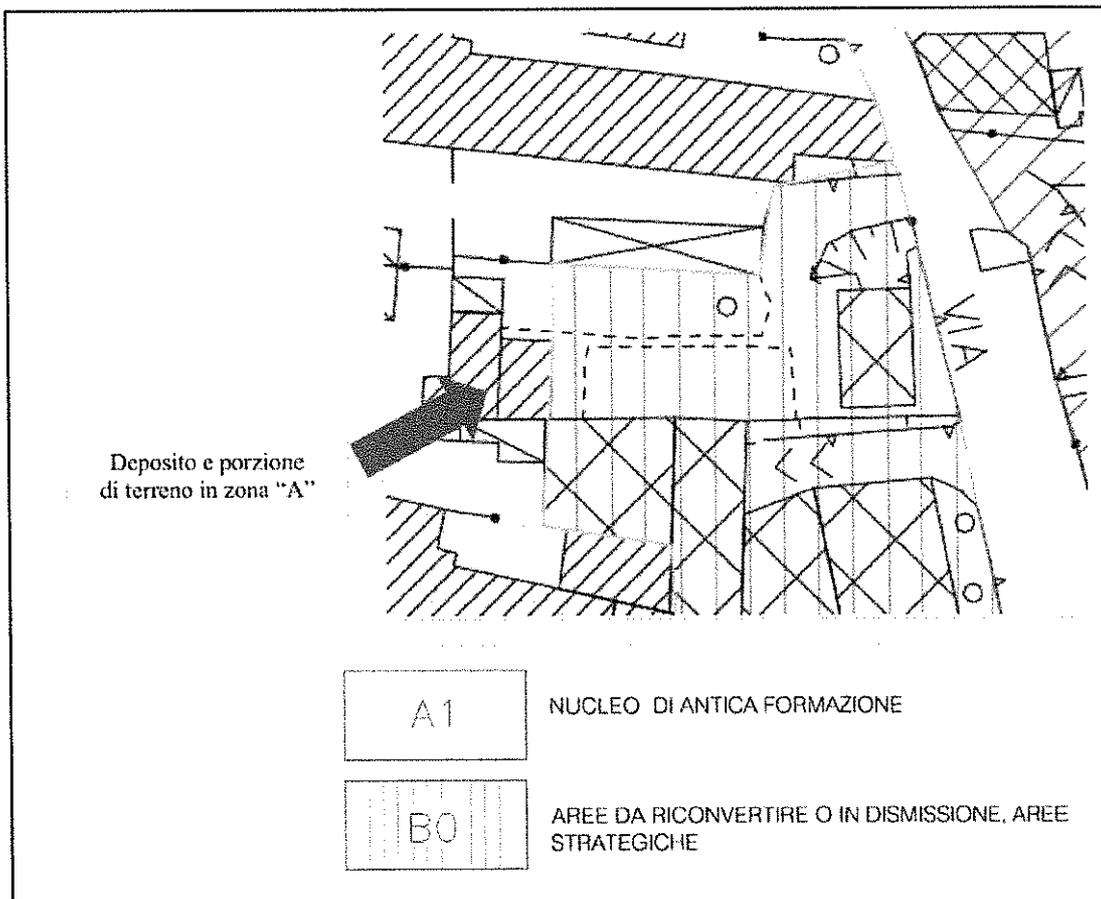
- PGT - piano di governo del territorio vigente, approvazione C.C. N° 11 del 24/03/2012, pubblicazione BURL n° 30 del 25/07/2012.

Articolo 17 e articolo 18 delle Norme di attuazione del P.G.T. - Marzo 2012

Dalla lettura della documentazione del PGT emerge quanto segue:

- Tavola P. di R. -02.2 c. d.: Uso del suolo del territorio comunale modif. a seguito accoglimento osservazioni – ambito nord-est
  - maggior parte del lotto ricade in zona “B0 aree da riconvertire o in dismissione, aree strategiche”
  - l'ex fienile ora deposito e una piccola porzione del terreno posto sul confine ovest ricade in “zona A1 nucleo di antica formazione”.
- Tavola P. di R. -06 c. d.: Carta di sintesi dei vincoli e delle limitazioni territoriali modif. a seguito accoglimento osservazioni
  - l'intero lotto ricade nei “nuclei di antica formazione da P.R.G. Vigente” con vincolo beni paesaggistici (art. 136 D. Lgs. 42/2004).

Annotazione dello scrivente: si presume che ci sia un refuso tra la rappresentazione delle due tavole, in quanto nella seconda tavola menzionata (la 06) tutto il lotto ricade nella zona A, mentre nella prima (la 02) c'è distinzione tra zona “B0” e “A”. Si presume, anche a seguito della lettura delle norme tecniche di attuazione del P.G.T., che sia corretta la tavola P. di R. -02.2 c. d.



Stralcio tavola P. di R. -02.2 c. d.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ**

#### **DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUI BENI IMMOBILI, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Dall'esamina delle pratiche edilizie sopra elencate, dai rilevi sommari, oltreché dal report fotografico dello scrivente sono emerse una serie di difformità edilizie, urbanistiche e catastali sui beni oggetto di valutazione.

ELENCO DIFFORMITÀ VILLETTA (SEZ. CA, MAPPALE 993, SUBALTERNI 501 – 502)

referimento pratica edilizia: D.I.A. n° 134/2003 e variante D.I.A. n° 60/2007

(si rimanda alla tavola grafica n° 1 allegata alla presente, in cui con i “gialli e rossi” si sono indicate sommariamente le difformità riscontrate)

- in generale i locali interni, pur rispettando la forma e la disposizione dei tavolati, in diversi punti non rispettano le misure riportate nella pratica edilizia; in alcuni casi rientrano nelle “tolleranze edilizie”, in altri casi eccedono;
- piano interrato: la finestra nel locale ripostiglio ha dimensioni diverse da quelle dichiarate nella pratica edilizia;
- piano primo: il locale ripostiglio che è rappresentato sul lato sud-est dopo il bagno, non è stato realizzato, in pratica manca il tavolato che lo divide dal bagno, che risulta quindi locale più grande rispetto a quello delle tavole di progetto;
- piano primo: da una osservazione visiva di massima le altezze di colmo dei due abbaini in copertura, sul lato ovest della villetta, in corrispondenza delle camere da letto, allo scrivente sono apparsi posti in posizione più alta rispetto a ciò che è rappresentato sulle tavole di progetto;
- i termini della pratica edilizia sono decorsi (3 anni), tenuto conto che non sono state richieste proroghe prima della scadenza dei tre anni;
- come già indicato il fabbricato non risulta ultimato in alcuni elementi edilizi ed impiantistici; tale osservazione non è una difformità, ma incide sul valore finale del bene come successivamente illustrato.

ITER PER LA SANABILITÀ VILLETTA E RIPRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI CAUSA DECORRENZA DEI TERMINI DELLA D.I.A. N° 134/2003 E VARIANTE D.I.A. N° 60/2007

- Le difformità presenti possono essere sanate con rilievo dettagliato delle difformità riscontrate (diversa distribuzione di spazi interni) con presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e pagamento degli oneri di oblazione;
- presentazione di nuova pratica edilizia (Permesso di Costruire o CILA), causa decorrenza termini precedente pratica, ponendo particolare attenzione che il concessionario molto probabilmente dovrà versare oneri di urbanizzazione e costi di costruzione ricalcolati integralmente “ex novo”, da verificare con tecnico comunale.

#### COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA' E COSTI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA' DELLA VILLETTA

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 le pratiche edilizie (sanatoria e nuova pratica per ultimare i lavori), gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando la pratica stesse e successivamente attendere la determina da parte del dirigente di settore con gli importi di oblazione.

Inoltre una volta ultimati i lavori che ancora necessità il bene (ultimazione impianti, controllo, messa in funzione e collaudo degli stessi, posa sanitari, sistemazione delle zone esterne, ecc...) ed in funzione della presentazione della domanda per l'ottenimento dell'agibilità, il committente dovrà affrontare una serie di costi anch'essi di difficile precisa quantificazione, come ad esempio i costi professionali del tecnico incaricato per la pratica edilizia e la direzione dei lavori, i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, i costi per le dichiarazioni di conformità o le dichiarazioni di rispondenza da parte di tecnici impiantisti (dovrebbero però già essere inclusi nei costi per ultimazione e collaudo degli impianti esistenti), i costi per gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione, ecc...

Si espone qui di seguito un elenco, non esaustivo, dei principali documenti che l'Ufficio Tecnico potrebbe richiedere per l'ottenimento dell'agibilità:

- dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008 – impianto elettrico delle zone esterne (illuminazione vialetti nelle zone a verde);
- dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008 – impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008 – impianto idro/termo/sanitario;
- dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008 – impianto gas;
- dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008 – impianto geotermico;
- attestato di prestazione energetica (APE);
- certificato di collaudo statico o certificazione statica (il deposito dei cementi armati dovrebbe essere già stato presentato con la pratica D.I.A. n° 134/2003);
- pratica per lo scarico delle acque reflue nel sistema fognario comunale;
- ripresentazione eventuale di accatastamento aggiornato con le modifiche riscontrate;
- quant'altro richiesto da parte dell'Ente.
- Si ritiene di stabilire un **coefficiente di deprezzamento pari al 10% del valore del bene** che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, interventi edilizi, oneri professionali, ecc...) relativi agli interventi da eseguire sul bene.

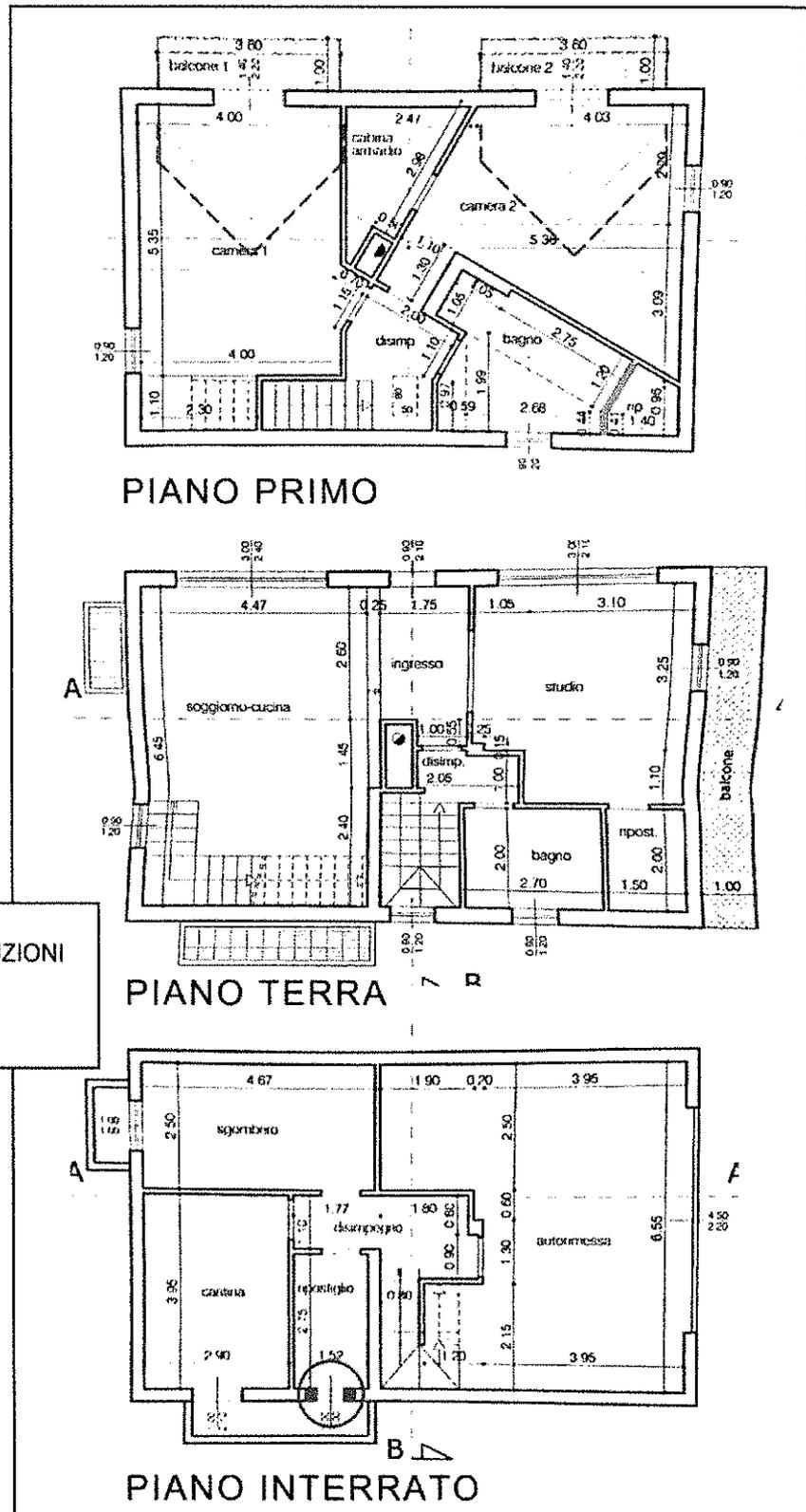


Tavola grafica n°1 – stato di fatto e difformità principali riscontrate

ELENCO DIFFORMITA' LOCALE ACCESSORIO USO DEPOSITO (SEZ. CA, MAPPALE 993, SUB. 503)

referimento pratiche edilizie: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 108/2006.

(si rimanda alla tavola grafica n° 2 allegata alla presente, in cui con i "gialli e rossi" si sono indicate sommariamente le difformità riscontrate).

- Le misure esterne sono leggermente più piccole rispetto a quelle dichiarate nella pratica edilizia (da pratica 7,80m x 4,15m; da misure scrivente 7,60m x 4,00m);
- la scala di collegamento tra i due piani ha direzione opposta (si sale da nord verso sud e non da sud verso nord) oltretutto forma diversa tra progetto e stato di fatto;
- al piano terra è stato costruito sul lato est del fabbricato un camino;
- al piano primo presente un tavolato alto circa 1,00m a formare parapetto di contenimento della scala;
- al piano primo il tavolato della "lavanderia" è stato realizzato in diagonale rispetto al progetto;
- si segnala inoltre che il tutto si trova allo "stato di rustico", come già indicato per la villetta tale osservazione non è una difformità, ma incide sul valore finale del bene come successivamente illustrato.

ITER PER LA SANABILITA' LOCALE ACCESSORIO USO DEPOSITO E RIPRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI CAUSA DECORRENZA DEI TERMINI DELLA D.I.A. N° 108/2006.

Procedure simili a quelle già indicate per la villetta, ovvero:

- presentazione di CILA in sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria per le opere all'interno non segnalate o difformi rispetto alla pratica edilizia depositata;
- presentazione di nuova pratica edilizia (Permesso di Costruire o CILA), causa decorrenza termini precedente pratica, ponendo **particolare attenzione che il concessionario molto probabilmente dovrà versare oneri di urbanizzazione e costi di costruzione ricalcolati integralmente "ex novo", da verificare con il tecnico comunale.**

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA' DEL LOCALE ACCESSORIO USO DEPOSITO

Alla luce di quanto sopra esposto, come per il caso della villetta, definire una decurtazione precisa sul valore del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima per i motivi già esposti.

Si ritiene di stabilire un **coefficiente di deprezzamento pari al 20% del valore del bene** che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, interventi edilizi, oneri professionali, ecc...) relativi agli interventi da eseguire sul bene, come del tutto similmente già esposto per il bene "villetta".

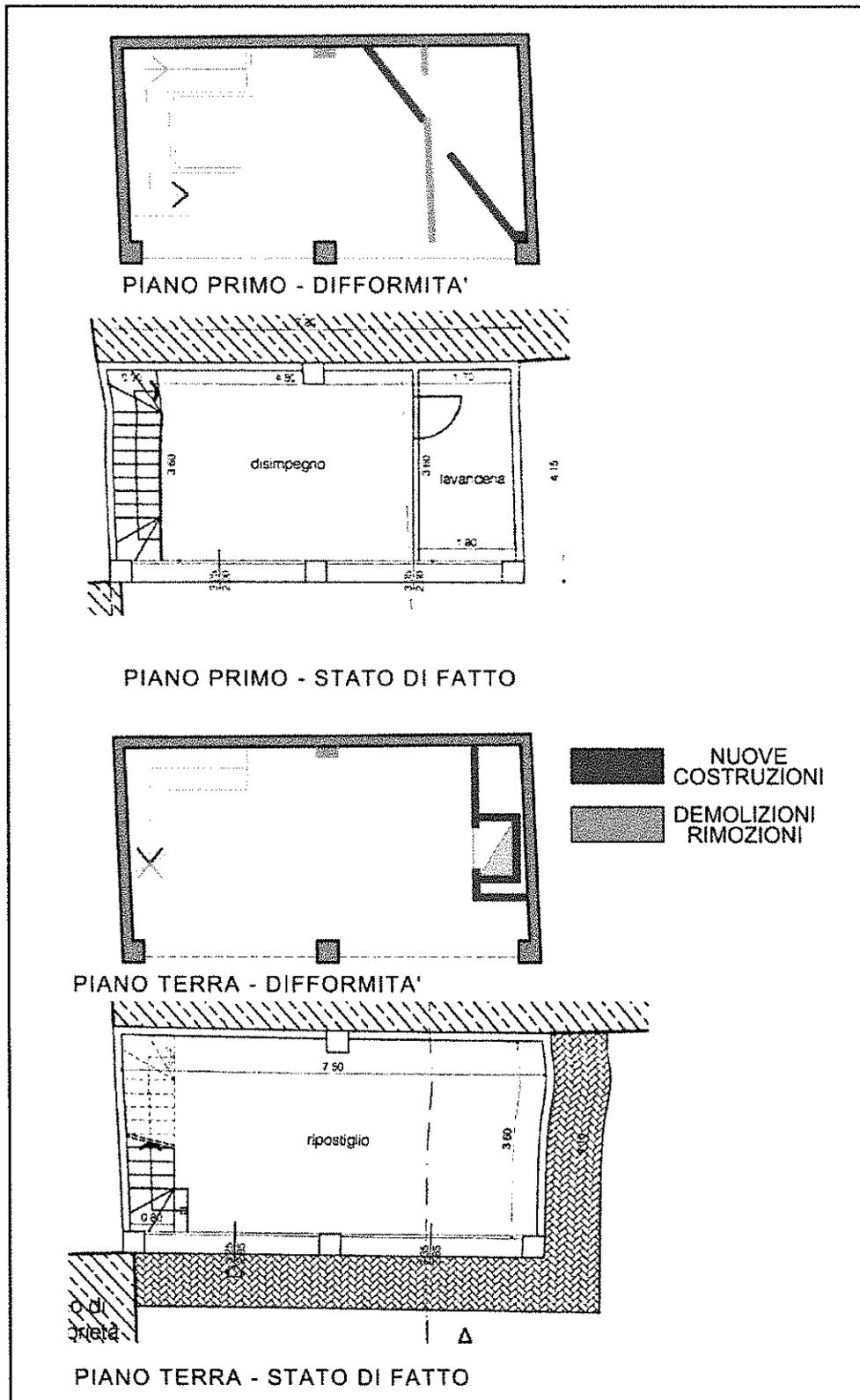


Tavola grafica n° 2 stato di fatto e difformità ex fienile ora deposito

## CONCLUSIONI IMPORTANTI

In considerazione delle "criticità" riscontrate, 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 Cavaria con Premezzo, con il supporto di un tecnico del settore (geometra, architetto o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il 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: vedi paragrafo 8.1**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vedi paragrafo 8.1**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità rilevata**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE S.N.C.

## VILLETTA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**Villetta singola** a per la quota di 1/1 di piena proprietà

ntificazione catastale:

- foglio 2 particella 993 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre s.n.c., piano: S1-T-1, intestato a  
erivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Confini a corpo partendo da nord e proseguendo in senso orario: mappale 788, via IV Novembre, mappale 803, mappale 1590 e mappale 2283.  
Totale: 203 m<sup>2</sup>; Totale escluse aree scoperte\*\*: 176 m<sup>2</sup>  
Trattasi della villetta.
- foglio 2 particella 993 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 80,98 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre s.n.c., piano: S1, intestato a  
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: vedi confini in unico corpo definiti per la villetta  
Superficie catastale: 37 m<sup>2</sup>  
Trattasi dell'autorimessa posta al piano interrato della villetta.

- foglio I particella 993 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 720, indirizzo catastale: Via IV Novembre s.n.c., derivante da Tabella di variazione del 20/05/2008 protocollo n. VA0156331 in atti dal 20/05/2008 (n. 156331.1/2008)

Trattasi del terreno su cui è stata edificata la villetta e il "fabbricato accessorio".

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (centro storico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono pochi.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta unifamiliare si sviluppa su tre livelli di circa 80,00mq per piano, costituiti da un piano interrato con autorimessa di circa 39,00mq e locali di servizio (cantina e depositi); un piano terra destinato a zona giorno (soggiorno/angolo cottura, locale studio, bagno, ripostiglio e disimpegno) e un piano primo destinato a zona notte (due camere da letto, un locale cabina armadio, un bagno e disimpegno).

L'immobile è stato costruito presumibilmente sul sedime di una precedente costruzione, ora completamente demolita ed è collocato sull'angolo sud-est del mappale 993, di circa 670,00mq, che costituisce il "giardino di proprietà".

Sul lato ovest di confine del lotto si trova l'immobile accessorio (ex fienile, ora accatastato a deposito) la cui descrizione è rimandata nell'apposito paragrafo.

L'ingresso al terreno di proprietà avviene dalla via IV Novembre per mezzo di un cancello carraio "di fortuna" e provvisorio, costituito da assi di legno e rete. Tale soluzione si è resa necessaria in quanto non sono state completate le opere di sistemazione esterna, che prevedevano nella zona di ingresso il cancelletto pedonale ed il cancello per gli automezzi in posizione arretrata rispetto al filo strada, con una zona antistante gli ingressi carrai costituita da pavimentazione in masselli autobloccanti. Allo stato di fatto i rivestimenti delle pavimentazioni esterne e la rampa veicolare non sono stati eseguiti: è presente solo la terra di riporto e di coltivo in stato di abbandono.

Subito dopo l'accesso, sulla sinistra si trova la villetta che si trova in condizioni di "abbandono", non essendo stati ultimati i lavori dall'ultima pratica edilizia del 2007. infatti mancano i parapetti in ferro battuto sul balcone sopra l'ingresso della basculante del garage, così come il massetto e il rivestimento in piastrelle. Attorno all'immobile è presente vegetazione cresciuta spontaneamente e l'intonaco delle facciate e le porzioni rivestite in mattoni a vista cominciano a presentare segni di mancata manutenzione ordinaria (velature, esfoliazioni, capillarizzazioni, ecc...).

Anche i travetti e la perlinatura sottostante del tetto ligneo a vista iniziano a presentare segnali di degrado sempre a causa del mancato utilizzo e relativa manutenzione, inoltre si segnala che mancano i pluviali e di conseguenza è da

verificare il sistema della raccolta delle acque piovane (acque bianche).

Sul lato ovest del fabbricato si apre il giardino di proprietà in stato di abbandono, con un percorso pedonale formato da ciottoli bianchi di fiume con sopra piccole assi di legno che porta all'ex fienile. Anche in questo caso si segnala presenza di vegetazione che sta coprendo il tutto.

Il fabbricato villetta ha struttura portante in cemento armato, con solai in latero cemento, scale di collegamento tra interrato e terra e tra terra e primo in cemento armato; paramento esterno formato da blocchetti tipo "normablok", intonacati ed in parte rivestiti in "paramano" (mattoni a vista). La copertura ha, come già detto, struttura portante lignea con travetti secondari ed assito sempre in legno. Essendo a vista sulla zona a notte è sicuramente coibentata e munita di pannelli termoisolanti. I coppi in cotto sono alla "portoghese" antichizzati.

I serramenti esterni sono in pvc colore bianco, muniti di doppi vetri, con sistema di persiane in legno di colore verde scuro. In alcuni casi sulle persiane si segnalano principi di degrado causati dagli agenti atmosferici.

I parapetti in ferro dei due balconi posti al piano primo in corrispondenza delle due camere da letto presentano segni di ruggine.

All'interno dei locali la situazione di manutenzione è sicuramente migliore, anche se diverse opere edilizie ed impiantistiche non sono state ultimate, infatti sommariamente si elenca che:

- l'impianto elettrico è da ultimare e da collaudare, oltreché certificare ad opere compiute;
- l'impianto termico a pavimento è da collaudare, oltreché certificare ad opere compiute;
- l'impianto geotermico che produce acqua calda è da collaudare, oltreché certificare ad opere compiute;
- durante le operazioni di sopralluogo la proprietà ha dichiarato che l'immobile è dotato di impianto anti-intrusione, impianto di irrigazione del giardino, impianto di aspirazione centralizzato, camino posto nella zona soggiorno con sistema di ventilazione aria calda verso soggiorno e camere; predisposizione impianto di condizionamento.

Anche in questo caso tutti i sistemi impiantistici devono essere verificati, controllati in ogni loro parte, completati nel caso e collaudati.

- I due bagni non sono completi: nel bagno posto al piano terra mancano tutti i sanitari e in quello del piano primo si stava realizzando una vasca idromassaggio (?) rimasta al rustico, oltre che essere mancanti wc, bidet, e lavandino; è presente invece una vasca da bagno.

Tutto il sistema di adduzione dell'acqua sanitaria deve essere verificato, completato se mancante, collaudato e certificato.

Si segnala presenza di umidità di risalita lungo i muri del piano interrato.

Le pavimentazioni ai vari piani, di diversa forma e materiale, oltreché i rivestimenti sulle pareti dei bagni, sono in buono stato. Le pareti nei locali "abitabili" sono tutti intonacati e tinteggiati, si segnala che nel bagno del piano primo il rivestimento è parte in materiale lapideo, così in una delle camere da letto, una delle pareti è arricchita in parte di

rivestimento lapideo.

Il solaio che divide il piano primo dal primo è costituito da travi in legno con sovrastante assito in cotto, cappa in cls e pavimentazione di rivestimento.

La distribuzione dei locali sui tre piani è così costituita:

- piano interrato
  - ampia autorimessa con possibilità di due posti auto di 39,00mq lordi (netti circa 34,00mq);
  - disimpegno di circa 5,00mq netti;
  - locale ripostiglio di circa 4,00mq netti;
  - un locale “cantina” di 11,50mq netti
  - un locale “sgombero” , ma che in realtà è destinato a locale tecnico, di circa 12,00mq netti.

Attraverso la scala rivestita in piastrelle in cotto stondate si accede al disimpegno del piano terra (circa 2,00mq) costituita da:

- soggiorno/zona angolo cottura di circa 29,00mq con scala “a giorno” sul lato sud che conduce al piano primo;
  - zona ingresso che si apre sul soggiorno di circa 5,00mq netti;
  - ampio locale “studio di circa 17,00mq netti;
  - un piccolo ripostiglio cieco di circa 3,00mq netti;
  - un bagno (non ultimato) di circa 5,50mq.
- 
- Piano primo:
    - un'ampia camera matrimoniale di circa 23,00mq;
    - una cabina armadio di circa 4,00mq netti;
    - un'altra ampia camera da letto di circa 21,00mq con nicchia (zona rialzata a copertura della scala) di circa 2,50mq;
    - un disimpegno di 4,00mq;
    - un bagno (non ultimato) di circa ben 11,00mq netti.
    - Le due camere si affacciano su due balconi di 3,60mq ciascuno rivestiti con piastrelle in gres anticato (?) per esterni, muniti di parapetti in bacchette e corrimano in ferro lavorato con motivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *personalizzato*

piano interrato autorimessa	39,00	x	50%	=	19,50
piano interrato locali sgombero, cantina e sgombero (compresa scala)	41,00	x	60%	=	24,60
piano terra (esclusa porzione scala già conteggiata al piano interrato)	76,40	x	100%	=	76,40
piano primo (esclusa porzione scala già conteggiata al piano terra)	77,60	x	100%	=	77,60
balcone piano terra	7,05	x	30%	=	2,12
balconi piano primo (3,60mq x 2)	7,20	x	30%	=	2,16
terreno pertinenziale (zona ingresso, rampa veicolare, vialetti pedonali, spiazzi pavimentati, aree a verde sul mappale 993); calcolo secondo Allegato C DPR 138/1998	670,00	x	---	=	11,50
<b>Totale</b>	<b>918,25</b>				<b>213,88</b>
			Arrotondamento		0,12
					<b>214,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### PREMESSA ALLO SVILUPPO DELLA STIMA

L'immobile oggetto di valutazione è un caso particolare: si tratta di un bene quasi completo nelle sue parti, ma mai occupato e in stato di "abbandono" da più di dieci anni; in pratica può essere considerato un immobile "al nuovo" a cui si devono applicare delle decurtazione specifiche come:

- la decurtazione valutata sui 10 anni per vetustà (principalmente decurtazione per mancata manutenzione);
- le decurtazioni per i costi di completamento di alcune opere edili ed impiantistiche, così già come illustrate nella descrizione del bene.

La pubblicazione ufficiale OMI (Agenzia delle Entrate) relativa al mercato delle compravendite, diffusamente utilizzata nelle valutazioni estimative, non riporta prezzi unitari al "nuovo", ma immobili "usati" con stato conservativo "normale", infatti per la tipologia "ville e villini" in Cavaria con Premezzo, riporta dei prezzi di vendita unitari tra i 1.100€/mq e i 1.400€/mq. Altra pubblicazione che riveste una certa ufficialità come il "BorsinoImmobiliare.it" riporta per la medesima tipologia quotazioni ancora più basse: tra i 970,00€/mq e i 1.277,00€/mq.

La pubblicazione che riporta dei valori unitari "al nuovo" per la provincia di Varese è la "Rilevazione dei prezzi degli immobili della C.C.I.A.A" che per Cavaria indica dei valori compresi tra i 1.400,00€/mq e i 1.850€/mq (valore medio 1.625,00€/mq).

Lo scrivente pertanto per la valutazione della villetta si è basato sui valori unitari al nuovo riportati da questa ultima pubblicazione, opportunamente modificati secondo dei *coefficienti di differenziazione*.

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

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.*

Prima del calcolo del prezzo unitario modificato con coefficienti correttivi si è effettuata una ulteriore verifica sulla "congruità" del valore unitario di base utilizzato dallo scrivente attraverso una ricerca sul territorio di Cavaria di proposte di vendita di immobili simili al bene da stimare.

Non avendo una uniformità di cespiti da stimare, sia per collocazione, sia per tipologia, sia per elementi edilizi, si è applicato il "metodo della regressione lineare".

Si ritiene di esporre una breve premessa al metodo sotto esposto riportando liberamente dei brani ricavati dalla pubblicazione: *"Solo stime – Casi-tipo già svolti . Massimo Curatolo - Licia Palladino, pubblicato da Dei: Tipografia del Genio Civile – Roma 2004"* (da pagina 14 a pagina 16).

L'applicazione della funzione di regressione ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale, quando un'altra variabile o un insieme di variabili, vengono ad assumere delle determinazioni note.

Il metodo statistico in esame che utilizza il principio dei minimi quadrati, ipotizza che tra differenti variabili esista una relazione lineare che viene "turbata" solo per effetto di un evento eccezionale e quindi accidentale.

Tale ipotesi porta alla considerazione che i punti rappresentati su un diagramma, pur disponendosi casualmente, possono essere attraversati da una retta che rappresenta una relazione lineare ipotizzata tra una o più variabili.

La retta che rappresenta tale relazione lineare viene detta "retta di regressione".

La retta viene costruita in modo da minimizzare la somma dei quadrati delle distanze tra i punti del diagramma e la retta stessa.

Viene definito "errore" la distanza che separa ciascuno dei punti sul diagramma dalla retta interpolare.

In altri termini il metodo dei minimi quadrati consente di scegliere tra le infinite rette che possono passare attraverso la "nuvola" dei punti del diagramma, quella retta che minimizza globalmente l'errore come sopra definito.

Nella metodologia statistica la retta di regressione viene definita dalla equazione:

$$Y = f(x) = mx + b$$

Il coefficiente "m" detto coefficiente di regressione, esprime la correlazione esistente tra "Y" e la "x".

Nella formula sopra esposta, il cui utilizzo nel caso pratico avrà maggiore comprensione e chiarezza, riporta un ulteriore termine, definito "R<sup>2</sup>" ovvero la somma residua rispetto alla somma totale dei quadrati, maggiore sarà il valore di "R<sup>2</sup>" e maggiore sarà il livello di precisione con cui l'equazione ottenuta dalla regressione lineare spiega la relazione tra le variabili, in pratica più i dati sono lineari più il modello risulta accurato.

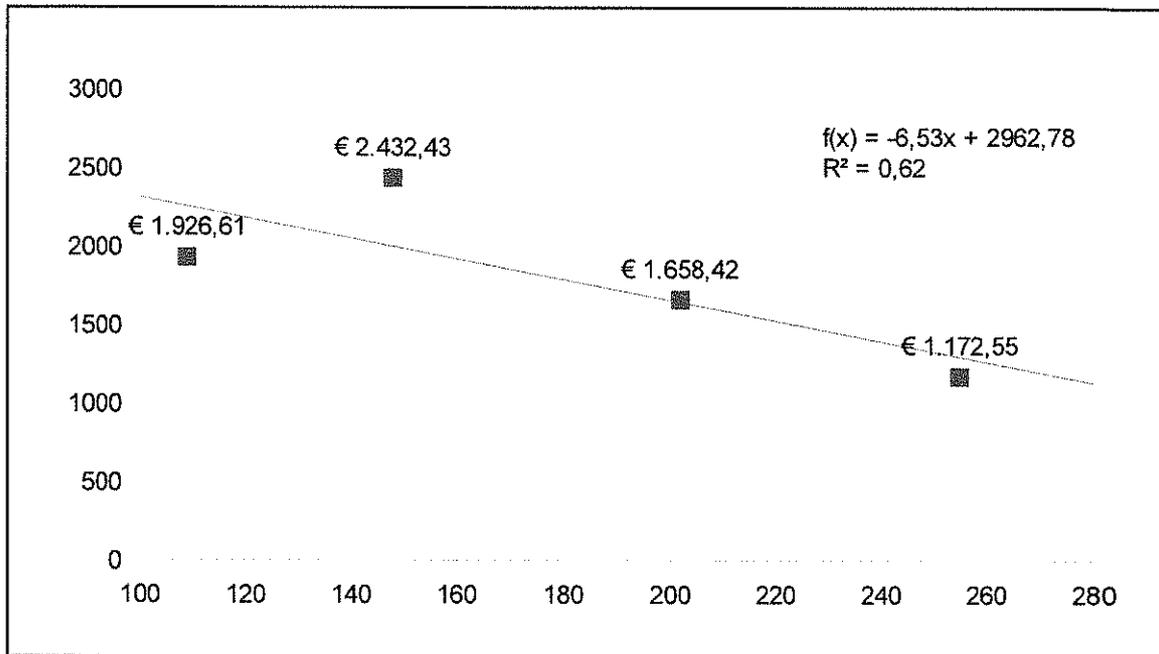
Nel caso specifico si sono prese come base dei dati, una serie di annunci pubblicati su siti specializzati nella vendita di immobili nel comune di Cavaria con Premezzo (prevalentemente sul sito "www.immobiliare.it"), ipotizzando che la sola variabile del valore sia la superficie dell'immobile.

Utilizzando la formula sopra citata si avrà:

Y = valore al metro quadro degli immobili in vendita;
x = superficie commerciale del bene da stimare;
m = coefficiente di regressione determinato dalla formula;
b = costante determinata dalla formula.

I dati inseriti sono quattro annunci di vendita di ville "al nuovo o in corso di costruzione" (alla data del 01/11/20 gli annunci presenti erano in numero di sette) il cui grado di affidabilità (valore "R<sup>2</sup>") è pari ad un discreto 62%, riportati in formato tabellare

metodo statistico regressione lineare monoparametrica	ANNUNCI DI MERCATO			
	ANNUNCIO UNO	ANNUNCIO DUE	ANNUNCIO TRE	ANNUNCIO QUATTRO
AGENZIA	Progetto casa	Immobiliare Italiana	Gallarate Case	Sala Immobiliare
RIFERIMENTO	L-106	2892	507	EK-83341135
DATA INSERZIONE	13/05/20	11/11/20	01/09/20	15/10/20
TIPOLOGIA	villa unifamiliare pari al nuovo	villa unifamiliare in fase di costruzione	villa a schiera di testa	villa unifamiliare in fase di costruzione
UBICAZIONE	via Isonzo	via Pascoli	via Cantalupa	
PREZZO	€ 299.000,00	€ 335.000,00	€ 210.000,00	€ 360.000,00
MQ	mq 255,00	mq 202,00	mq 109,00	mq 148,00
PREZZO/MQ	€/mq 1.173	€/mq 1.658	€/mq 1.927	€/mq 2.432



VALORE AL MQ METODO REGRESSIONE LINEARE				
Y =	-6,53	x	mq 214,00	+ €/mq 2.963 = €/mq 1.566
R <sup>2</sup> =	62%		coefficiente di determinazione discreto/buono	

Si può osservare che il valore riscontrato pari a 1.566,00€/mq è del tutto in linea con il valore medio riportato dalla pubblicazione C.C.I.A.A., pertanto si può confermare, con un ragionevole grado di certezza, che il valore medio per immobili al nuovo, in assenza di difformità dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale è pari a 1.625,00€/mq (variazione inferiore al 4,00%).

Il successivo passaggio come detto è quello di utilizzare dei coefficienti correttivi o di differenziazione

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

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, pertanto coefficienti reputati "neutri" dallo scrivente non sono stati elencati. 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.

Vetustà dell'immobile e degrado manutentivo: 0,90 (immobile fine lavori presunta trascorsi circa dieci anni).

Completamento opere edili ed impiantistiche 0,95 (si rimanda alla descrizione dell'immobile)

Moltiplicando i coefficienti utilizzati si ottiene un fattore globale unico che verrà moltiplicato al prezzo unitario medio, pertanto:

$0,90 \times 0,95 = 0,855$  arrotondato a 0,86, moltiplicato per 1.625,00€/mq = 1.397,50€/mq

arrotondato ad un prezzo finale medio pari a **1.400,00€/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	214,00mq	x	1.400,00€/mq	=	<b>€ 299.600,00</b>
-------------------------------	----------	---	--------------	---	---------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Decurtazione fissata nel 10% per difformità (si veda descrizione capitolo 8 "Giudizi di Conformità")	- € 29.960,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 269.640,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 269.640,00</b>

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE S.N.C.  
**FABBRICATO ACCESSORIO CON DESTINAZIONE A DEPOSITO**  
DI CUI AL PUNTO B

**fabbricato accessorio con destinazione a deposito** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 993 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2, classe 7, consistenza 50 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre s.n.c., piano: T-1, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: vedi confini in unico corpo definiti per la villetta  
Superficie catastale: 63 m<sup>2</sup>

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (centro storico).  
Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono pochi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un nuovo fabbricato edificato sul sedime esistente di un precedente fienile completamente demolito, che nelle disposizioni di progetto doveva essere adibito a locali uso deposito con annessa lavanderia. L'accessorio si sviluppa su due piani di circa 31,00mq l'uno (superficie netta esclusa la scala di circa 58,00mq), collegati con una scala interna in c.a. La struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato rivestiti con mattone paramano, con muri di tamponamento su tre lati in blocchetti in laterizio portante intonacati, il nuovo solaio del piano primo è costituito da travi in legno su cui si poggia l'assito e una "cappa" in cls. Le travi del solaio si appoggiano a loro volta su una putrella in ferro a vista. La copertura ha una orditura lignea con tegole portoghesi antichizzate e gronde in rame.

L'immobile risulta aperto sul lato che si affaccia sul giardino interno, in quanto non sono stati posati i serramenti che, nelle intenzioni di progetto, avrebbero dovuto costituire una grande parete vetrata che si sviluppava sui due piani, creando un pregevole effetto.

L'interno dei locali si trova in condizioni "a rustico" non essendo stati ultimati i rivestimenti della scala, dei muretti di contenimento della stessa al piano primo, la pavimentazione e il locale wc/lavanderia sempre al piano primo.

Risultano invece posati i pavimenti del piano terra e della zona antistante il deposito. Il tutto si trova in condizioni simili a quelle della villetta, cioè un immobile mai utilizzato (praticamente "al nuovo") che però versa in condizioni non ultimate ed in stato di abbandono da almeno 10 anni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *personalizzato*

locali accessori uso deposito "stato a rustico" piano terra	31,00	x	100%	=	31,00
locali accessori uso deposito "stato a rustico" piano primo (decurtati 4,00mq scala)	27,00	x	100%	=	27,00
<b>Totale</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>
			Arrotondamento:		<b>58,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile nelle condizioni in cui si trova è stato valutato come immobile "a rustico", mancando parte degli impianti previsti, le finiture quali pavimenti e rivestimenti, oltreché tutti i serramenti/vetrare come si evince dal progetto depositato, pertanto si è stabilito un prezzo unitario pari a 400,00€/mq.

Le pubblicazioni ufficiali non riportano prezzi unitari per tipologie simili a quella da esaminare, in quanto non è un deposito o magazzino per attività commerciali e/o industriali (tali sono le tipologie riportate da OMI e Borsino Immobiliare per immobili "uso deposito").

L'unica che può avvicinarsi similmente è la tipologia "unità abitative da ristrutturare" della Camera di Commercio di Varese, che riporta valori tra i 350,00€/mq a i 500,00€/mq (media 425,00€/mq).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	58,00mq	x	425,00€/mq	=	€ 24.650,00
-------------------------------	---------	---	------------	---	-------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Decurtazione fissata nel 20% per difformità (si veda descrizione capitolo 8 "Giudizi di Conformità")	-€ 4.930,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 19.720,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 19.720,00

## 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	villetta unifamiliare	214,00	0,00	€ 299.600,00	€ 299.600,00
B	fabbricato accessorio con destinazione a deposito	58,00	0,00	€ 24.650,00	€ 24.650,00
				<b>€ 324.250,00</b>	<b>€ 324.250,00</b>

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione:	€ 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità <u>vedi capitolo.8:</u>	-€ 34.890,00
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 289.360,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
<b>Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 289.360,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento:	-€ 360,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€ 289.000,00</b>

data 02/11/2020

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Arcari

