



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

118/2016

DEBITORE:

Immobiliare Tre SrL in Liquidazione, [REDACTED]

GIUDICE:

Dott. N. Grimaudo

CURATORE:

Dott. Matteo Sergio Bernocchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE
118/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERGIATE Via Stazione 32, frazione Cimbri, della superficie commerciale di **257,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

I beni oggetto di valutazione sono relativi a 6 appartamenti (4 a piano terreno e 2 al piano primo) in fase di ristrutturazione con lavori interrotti, oltre al terreno comune, facenti parte di una ristrutturazione di un fabbricato esistente che vede come situazione di partenza la presenza a piano terreno locali adibiti ad attività di palestra sportiva ed a piano primo un unico grande appartamento. L'area oggetto di valutazione comprende anche un piccolo fabbricato accessorio distaccato dal fabbricato principale destinato in fase progettuale a contenere le autorimesse. Addossato al fabbricato sul lato corto è presente una tettoia non dichiarata. Attorno agli edifici insiste un'area a verde lasciata libera, recentemente pulita e contornata da una recinzione in bacchette di metallo. Il mappale 1450 è poi molto più ampio rispetto alle delimitazioni fisiche realizzate con la recinzione. Infatti, esiste una strada strerrata sopra il mappale di proprietà che conduce al mappale 2058 retrostante. Il progetto di ristrutturazione depositato in Comune prevede di lasciare questa strada con finitura a ghiaietto e realizzare lungo il confine, verso il mappale 355, i parcheggi privati in prato armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1450 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione n. 32, piano: T-1, intestato a (), Sede in () c.f.: (), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso Via Stazione n. 32, cortile verso mapp.le 355; affaccio verso tettoia mapp.le 1450 sub. 505; affaccio verso mapp.li 1531, 899, 1304, 1406

Da segnalare che oggi gli immobili sono intestati alla Società (). Si precisa che con Domanda Giudiziale del 18/10/2019 n. rep. 1001 del Tribunale di Busto Arsizio trascritta alla CC.RR. II. Milano 2 ai NN 142880/93897 viene revocata la vendita degli immobili oggetto di valutazione da Immobiliare Tre Srl con sede in Somma Lombardo (VA) c.f.: 02336360025 a favore della () con sede in (), c.f.: () a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arsizio il 01/06/2022 (RG 5695/2019) La vendita era stata effettuata con atto notarile a cura della Dott.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio il 17/11/2015 n. rep. 30224/16721 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN 117145/76047 (vedasi inoltre le due annotazioni citate al quadro D di detta trascrizione ovvero n.21525 del 20/11/19 relativa all'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale e n. 13161 del 18/07/2022 come inefficacia totale).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

B palestra a VERGIATE Via Stazione 32, frazione Cimbri, della superficie commerciale di **411,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()



I beni oggetto di valutazione sono relativi a 6 appartamenti (4 a piano terreno e 2 al piano primo) in fase di ristrutturazione con lavori interrotti, oltre al terreno comune, facenti parte di una ristrutturazione di un fabbricato esistente che vede come situazione di partenza la presenza a piano terreno locali adibiti ad attività di palestra sportiva ed a piano primo un unico grande appartamento. L'area oggetto di valutazione comprende anche un piccolo fabbricato accessorio distaccato dal fabbricato principale destinato in fase progettuale a contenere le autorimesse. Addossato al fabbricato sul lato corto è presente una tettoia non dichiarata. Attorno agli edifici insiste un'area a verde lasciata libera, recentemente pulita e contornata da una recinzione in bacchette di metallo. Il mappale 1450 è poi molto più ampio rispetto alle delimitazioni fisiche realizzate con la recinzione. Infatti, esiste una strada strerrata sopra il mappale di proprietà che conduce al mappale 2058 retrostante. Il progetto di ristrutturazione depositato in Comune prevede di lasciare questa strada con finitura a ghiaietto e realizzare lungo il confine, verso il mappale 355, i parcheggi privati in prato armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1450 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria D/6, rendita 2.744,00 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione, 32, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] Sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2003 Pratica n. 353555 in atti dal 16/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34184.1/2003)

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso Via Stazione; cortile comune verso mapp.le 355; affaccio verso tettoia mapp.le 1450 sub. 505; affaccio verso mapp.li 1531,899,1304,1406,

Da segnalare che oggi gli immobili sono intestati alla Società [REDACTED]. Si precisa che con Domanda Giudiziale del 18/10/2019 n. rep. 1001 del Tribunale di Busto Arsizio trascritta alla CC.RR. II. Milano 2 ai NN 142880/93897 viene revocata la vendita degli immobili oggetto di valutazione da Immobiliare Tre Srl con sede in Somma Lombardo (VA) c.f.: 02336360025 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED] a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arsizio il 01/06/2022 (RG 5695/2019) La vendita era stata effettuata con atto notarile a cura della Dott.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio il 17/11/2015 n. rep. 30224/16721 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN 117145/76047 (vedasi inoltre le due annotazioni citate al quadro D di detta trascrizione ovvero n.21525 del 20/11/19 relativa all'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale e n. 13161 del 18/07/2022 come inefficacia totale).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

C **tettoia** a VERGIATE Via Stazione 32, frazione Cimbri, della superficie commerciale di **69,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

I beni oggetto di valutazione sono relativi a 6 appartamenti (4 a piano terreno e 2 al piano primo) in fase di ristrutturazione con lavori interrotti, oltre al terreno comune, facenti parte di una ristrutturazione di un fabbricato esistente che vede come situazione di partenza la presenza a piano terreno locali adibiti ad attività di palestra sportiva ed a piano primo un unico grande appartamento. L'area oggetto di valutazione comprende anche un piccolo fabbricato accessorio distaccato dal fabbricato principale destinato in fase progettuale a contenere le autorimesse. Addossato al fabbricato sul lato corto è presente una tettoia non dichiarata. Attorno agli edifici insiste un'area a verde lasciata libera, recentemente pulita e contornata da una recinzione in bacchette di metallo. Il mappale 1450 è poi molto più ampio rispetto alle delimitazioni fisiche realizzate con la recinzione. Infatti, esiste una strada strerrata sopra il mappale di proprietà che conduce al mappale 2058 retrostante. Il progetto di ristrutturazione depositato in Comune prevede di lasciare questa strada con finitura a ghiaietto e realizzare lungo il confine, verso il mappale 355, i parcheggi privati in prato armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1450 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/7, classe 10, consistenza 65 mq, rendita 83,92 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione, 16, piano: T,



intestato a [REDACTED] Sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], derivante da Variazione del 03/09/2020 Pratica n. VA0077767 in atti dal 03/09/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32991.1/2020)

Coerenze: a partire da Nord in senso orario; affaccio verso fabbricato palestra (pt) e appartamento (P1) mapp.le 1450 sub. 502 e 504; affaccio su cortile comune verso mapp.le 355; cortile comune verso mapp.le 2058; confine con mapp.le 1531

Da segnalare che oggi gli immobili sono intestati alla Società [REDACTED]. Si precisa che con Domanda Giudiziale del 18/10/2019 n. rep. 1001 del Tribunale di Busto Arsizio trascritta alla CC.RR. II. Milano 2 ai NN 142880/93897 viene revocata la vendita degli immobili oggetto di valutazione da Immobiliare Tre SrL con sede in Somma Lombardo (VA) c.f.: 02336360025 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED] a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arizio il 01/06/2022 (RG 5695/2019) La vendita era stata effettuata con atto notarile a cura della Dott.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio il 17/11/2015 n. rep. 30224/16721 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN 117145/76047 (vedasi inoltre le due annotazioni citate al quadro D di detta trascrizione ovvero n.21525 del 20/11/19 relativa all'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale e n. 13161 del 18/07/2022 come inefficacia totale).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	738,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 501.570,82
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 501.570,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 476.492,28
Data della valutazione:	19/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito di sopralluogo eseguito in data 31/10/2022 alla presenza del curatore fallimentare Dott. Bernocchi si verifica che i beni sono liberi non occupati da cose e persone. E' stata eseguita una pulizia sommaria dell'area esterna.

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:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 07/06/2016 a firma di Notaio Somma Enrico di Angera ai nn. 215288/28417 di repertorio, trascritta il 20/06/2016 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 70723 - Reg. part. n. 44748, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED], per la quota di 1/1, derivante da Atto tra vivi - regolamentazione di servitù.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1: Immobile 1 censito al cat. terreni di Vergiate, fg. 9, mapp.le 1450, 24 are 75 centiare; Unità negoziale 2: Immobile 1 censito al cat. terreni di Vergiate fg. 9, mapp.le 1993, 9 are; Immobile 2 censito al cat. terreni di Vergiate fg. 9, mapp.le 1994, 2 are 10 centiare; Immobile 3 censito al cat. terreni di Vergiate fg. 9, mapp.le 1995, 19 are 35 centiare

Si precisa che detta servitù era anche riportata nell'atto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti della Società Immobiliare Tre SrL del 28/12/2011 redatto da Notaio Somma Enrico in Angera n. rep. 210213/24141 registrato a Gavirate il 24/01/2012 al n. 302 Serie 1T e trascritto presso la CC.RR.II. Milano 2 il 24/01/2012 ai nn 7973/5465. In questa trascrizione del 2016 si precisa inoltre che trattasi di servitù sia pedonale che carraio. Il sottosuolo di tale area è altresì gravato da servitù di posa, mantenimento e ispezione delle condutture necessarie per la fognatura e per le utenze a servizio delle unità immobiliari che sono edificate sugli ex mappali 1993-1994-1995. Gli oneri relativi alla realizzazione dei sottoservizi e di ripristino della situazione dello stato di fatto successivi, saranno a carico degli attuatori di detti interventi, mentre gli oneri di manutenzione di tale strada dovranno essere suddivisi, in parti uguali, fra le unità che saranno edificate sui fondi dominanti e servente. La servitù pertanto non viene cancellata dalla procedura.

*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:*

domanda giudiziale, stipulata il 18/10/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1001 di repertorio, trascritta il 18/11/2019 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 142880 - Reg. part. n.: 93897, a favore di Fallimento Immobiliare Tre SrL in Liquidazione con sede in Somma Lombardo (c.f.: 02336360025), contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 accatastato a Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450, sub. 502, A/7, 7,5 vani; Immobile 2 accatastato a Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450, sub. 504, D/6 ;Immobile 3 accatastato a Vergiate, Sez. CI, Fg. 2, mapp.le 1451, C/7, tettoia 65 mq; Immobile 4 Terreno In Vergiate fg. 9, mapp.le 1450, EU.

Si precisa che la domanda giudiziale non può essere cancellata e sarà utile all'acquirente come sorta di prosecuzione delle trascrizioni.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 07/10/2015 a firma di Equitalia Nord SpA ai nn. 1713/11715 di repertorio, iscritta il 09/10/2015 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n. 99147 - Reg. part. n. 17707, a favore



di Equitalia Nord SpA, con sede in Milano, c.f.: 07244730961, per la quota di 1/1, contro Immobiliare Tre SrL in Liquidazione, per la quota di 1/1, derivante da Ipoteca Legale (art. 77 del DPR n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 223.175,76 €.

Importo capitale: 111.587,88 €.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 accatastato a Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450, sub. 502, A/7, 7,5 vani; Immobile 2 accatastato a Vergiate, Sez. CI, Fg. 4, mapp.le 1451, C/7, tettoia 65 mq

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/02/2003 a firma di Notaio Giuseppe Brighina in Gallarate ai nn. 189803 di repertorio, iscritta il 21/02/2003 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 30060 - Reg. part. n. 4432, a favore di Banca Intesa SpA, con sede in Milano, c.f.: 00799960158, per la quota di 1/1, contro Sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 217.500,00 €.

Importo capitale: 145.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450, sub. 504, D/6, locali sportivi, Via Stazione 32, T

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/12/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 776 di repertorio, iscritta il 15/01/2019 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 4241 - Reg. part. n. 577, a favore di Cargeas Assicurazioni SpA, con sede in Milano, c.f.: 07951160154, per la quota di 1/1, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], per la quota di 1/1, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 185.000,00 €.

Importo capitale: 151.971,82 €.

La formalità è riferita solamente a Sono presenti 24 immobili. I nn 11-12-13 si riferiscono ai beni oggetto di valutazione. (Si rimanda all'elenco allegato alla perizia)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/02/2003 a firma di Notaio Giuseppe Brighina in Gallarate ai nn. 189803 di repertorio, iscritta il 18/01/2023 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 6321 - Reg. part. n. 903, a favore di Banca Intesa SpA, con sede in Milano, c.f.: 00799960158, per la quota di 1/1, contro Imm.Tre SrL, con sede in Golasecca, c.f.: 02336360025; [REDACTED] per diritto di proprietà e [REDACTED] per diritto di proprietà, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 217.500,00 €.

Importo capitale: 145.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450, sub. 504, D/6, locali sportivi, Via Stazione 32, T.

La nota di riferisce alla rinnovazione dell'ipoteca trascritta presso la CC.RR.II. Milano 2 il 21/02/2003 ai NN 30060/4432

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 21/10/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7147/2016 di repertorio, trascritta il 02/09/2022 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n. 125856 - Reg. Part. n. 85144, a favore di Massa di creditori del fallimento Immobiliare Tre SrL in Liquidazione, per la quota di 1/1, contro Immobiliare Tre SrL in Liquidazione con sede in Somma Lombardo, c.f.: 02336360025, per la quota di 1/1, derivante da Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.



La formalità è riferita solamente a Immobile 1 accatastato a Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450, sub. 502, A/7, 7,5 vani; Immobile 2 accatastato a Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450, sub. 504, D/6; Immobile 3 accatastato a Vergiate, Sez. CI, Fg. 4, mapp.le 1450, C/7, tettoia 65 mq

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da segnalare che con Domanda Giudiziale del 18/10/2019 n. rep. 1001 del Tribunale di Busto Arsizio trascritta alla CC.RR. II. Milano 2 ai NN 142880/93897 viene revocata la vendita degli immobili oggetto di valutazione da Immobiliare Tre SrL con sede in Somma Lombardo (VA) c.f.: 02336360025 a favore della ██████████ con sede in ██████████, c.f.: ██████████ a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arizio il 01/06/2022 (RG 5695/2019)

La vendita era stata effettuata con atto notarile a cura della Dott.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio il 17/11/2015 n. rep. 30224/16721 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN 117145/76047 (vedasi annotazioni n.21525 del 20/11/19 relativa alla trascrizione della domanda giudiziale e n. 13161 del 18/07/2022 come inefficacia totale)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2015), con atto stipulato il 17/11/2015 a firma di Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio ai nn. 30224/16721 di repertorio, trascritto il 24/11/2015 a CC.RR.II. di Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 117145 - Reg. Part. n. 76047.

Il titolo è riferito solamente a Immobile 1, censito al cat. fabbricati di Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450 sub. 502, A/7, 7.5 vani, Via Stazione 32, T-1; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Vergiate sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450, sub. 504, D/6, Via Stazione 32, T; Immobile 3 censito al cat. fabbricati di Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1451, C/7, Via Stazione 16, T.

Da segnalare che con Domanda Giudiziale del 18/10/2019 n. rep. 1001 del Tribunale di Busto Arsizio trascritta alla CC.RR. II. Milano 2 ai NN 142880/93897 viene revocata la vendita degli immobili oggetto di valutazione da Immobiliare Tre SrL con sede in Somma Lombardo (VA) c.f.: 02336360025 a favore della ██████████ con sede in ██████████, c.f.: ██████████ a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arizio il 01/06/2022 (RG 5695/2019) La vendita era stata effettuata con atto notarile a cura della Dott.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio il 17/11/2015 n. rep. 30224/16721 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN 117145/76047 (vedasi annotazioni n.21525 del 20/11/19 relativa alla trascrizione della domanda giudiziale e n. 13161 del 18/07/2022 come inefficacia totale)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



CIMBRO CON IL MAPPALE 1450 SUB.1 E A SEGUITO DI VARIAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI E' STATO SUCCESSIVAMENTE CENSITO AL N.C.E.U. CON IL MAPPALE 1450 SUB. 501 ED INFINE A SEGUITO DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE N.16692.1/2002 PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI VARESE IL 16 OTTOBRE 2002 PROT. N.308602 IL MAPPALE 1450 SUB. 501 E' STATO FUSO COL MAPPALE 1450 SUB. 503 NELLA NUOVA UNITA' IMMOBILIARE CENSITA CON IL MAPALE 1450 SUB. 504, CHE LA SIGNORA [REDACTED] HA DICHIARATO DI NON ESERCITARE DA OLTRE TRE ANNI IL DIRITTO DI ABITAZIONE ALLA STESSA SPETTANTE SULL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANOTERRENO DELLA CASA SITA IN VERGIATE FRAZIONE CIMBRO VIA STAZIONE N. 32 GIA' DISTINTO COL MAPPALE 1450 SUB. 1, AVENDO LA MEDESIMA TRASFERITO LA PROPRIA RESIDENZA NELL'APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DELLA CASA SITA IN [REDACTED] DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] E CENSITO AL N.C.E.U. DI [REDACTED]. TUTTO CIO' PREMESSO LA SIGNORA [REDACTED] HA RINUNZIATO ALDIRITTO DI ABITAZIONE ALLA STESSA SPETTANTE SULL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRENO DEL FABBRICATO SITO IN VERGIATE FRAZIONE CIMBRO GIA' CENSITO AL N.C.E.U. DI VERGIATE SEZIONE CIMBRO COL MAPPALE 1450 SUB. 1 ED ATTUALMENTE FUSO NELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA CENSITA AL N.C.E.U. DI VERGIATE SEZIONE CIMBRO CON IL MAPPALE 1450 SUB. 504. IN DIPENDENZA DELLA RINUNCIA L'IMMOBILE SUDESCRITTO E' DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DEI SIGNORI [REDACTED]."

Immobiliare Tre SrL, con sede in Golasecca, c.f.: 02336360025 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2011 fino al 17/11/2015), con atto stipulato il 28/12/2011 a firma di Notaio Somma Enrico in Angera ai nn. 210213/25141 di repertorio, registrato il 24/01/2012 a Gavirate ai nn. 302 Serie 1T, trascritto il 24/01/2012 a CC.RR.II. di Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 7973 - Reg. Part. n. 5465.

Il titolo è riferito solamente a Immobile 1, censito al cat. fabbricati di Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450 sub. 502, A/7, 7.5 vani, Via Stazione 32, T-1; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Vergiate sez. CI, fg. 4, mapp.le 1450, sub. 504, D/6, Via Stazione 32, T; Immobile 3 censito al cat. fabbricati di Vergiate, sez. CI, fg. 4, mapp.le 1451, C/7, Via Stazione 32, T; Immobile 4 censito al cat. terreni di Vergiate, fg. 9, mapp.le 1450, 24 are 75 centiare.

Immobiliare Tre SrL acquista dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno. Nell'atto si specifica che il terreno pertinenziale è gravato, sul lato est, da servitù di passo pedonale e carraio a favore della proprietà retrostante. Nella trascrizione del 20/06/2016 si precisa che la servitù è sia pedonale che carraio e che anche il sottosuolo di tale area è altresì gravato da servitù di posa, mantenimento e ispezione delle condutture necessarie per la fognatura e per le utenze a servizio delle unità immobiliari che sono edificate sugli ex mappali 1993-1994-1995. Gli oneri relativi alla realizzazione dei sottoservizi e di ripristino della situazione dello stato di fatto successivi, saranno a carico degli attuatori di detti interventi, mentre gli oneri di manutenzione di tale strada dovranno essere suddivisi, in parti uguali, fra le unità che saranno edificate sui fondi dominanti e servente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



DIA N. 8/2015, intestata a Immobiliare Tre SrL, per lavori di opere di ristrutturazione edilizia da terziario/residenziale a residenziale, presentata il 18/06/2015 con il n. 8065 di protocollo.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Vergiate si verifica che la pratica è stata volturata da Immobiliare Tre SrL a Società [REDACTED] con data 21/01/2016 prot. n. 835. L'inizio dei lavori è dichiarato il 28/09/2015 con prot. n. 12754. Risulta approvato anche l'allaccio in fognatura rilasciato da Amsc con autorizzazione VE-RAD10-08 del 12/01/2008. E' stata ottenuta anche l'autorizzazione paesaggistica n. SUB-S-145/2012 del 01/02/2013. Il progetto in linea generale prevede la ristrutturazione interna dell'intero fabbricato per ricavare nella stessa sagoma 4 appartamenti a piano terreno al posto del locale palestra esistente e 2 appartamenti al piano primo al posto dell'unico esistente. Si prevede il mantenimento del piccolo fabbricato esistente distaccato a destinazione autorimesse. Attorno all'attuale recinzione si prevede la formazione di una strada carrabile in ghiaietto con parcheggi privati in linea a prato armato. Ad oggi i lavori sono lasciati incompleti e la pratica presentata deve ritenersi scaduta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.22 del C.C. del 20/06/2014 e pubblicata sul BURL n. 17 del 22/04/2015, l'immobile ricade in zona A.U.R. 2a - Ambiti urbani - Tessuto residenziale consolidato e diffuso - Edifici isolati con giardino (art. 37.1 NdA PdR). Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona. L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) In caso di ampliamento di edifici esistenti: if: 0,60 mc/mq b) In caso di nuova edificazione l'intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente avvenire, mediante l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati alle aree destinate alla realizzazione di servizi, secondo i meccanismi e le prescrizioni di cui all'art 4.3.5.2 "perequazione diffusa", in particolare l'edificazione dovrà avvenire utilizzando prioritariamente l'indice fondiario derivato (Ifd) che dovrà essere sommato all'indice fondiario attribuito: if: 0,50 mc/mq ifd: 0,10 mc/mq Gli altri parametri edificatori da applicare sia in caso di nuova edificazione che di interventi di ampliamento: Rc: 30% Vt min: 30% Hm: m 10,00 Hp: 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile) Dc: ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto depositato e approvato con DIA 08/15 in sede di sopralluogo si sono verificate una serie di difformità. Per quanto riguarda il PT il progetto prevedeva la trasformazione del fabbricato principale da spazi adibiti a palestra a 4 appartamenti. Effettuato un rilievo e confrontato con le tavole di progetto approvato, si verifica che la sagoma esterna dell'edificio è sostanzialmente identica salvo piccole difformità relative alla rampa di scala che conduce al piano primo ed al portico connesso. Difformità queste che rientrano certamente in un'ottica di tolleranza. Non vi sono indicazioni di quote del prospetto dell'edificio. Le difformità maggiori sono interne con il posizionamento differente dei tavolati di distribuzione degli ambienti. Si rilevano poi come difformità anche buona parte dei serramenti esterni. Al piano primo la trasformazione di progetto prevede la divisione da uno a due appartamenti distinti. Anche in questo caso, come per il piano sottostante, si rilevano rispetto allo stato rilevato alcuni spostamenti di



tavolati interni e una differente dimensione delle finestre esterne. Il progetto prevedeva poi la realizzazione di una grande fioriera lungo il lato del grande terrazzo verso il cortile. In sede di sopralluogo si è verificato che la fioriera non è stata realizzata. Per quanto riguarda il fabbricato accessorio già preesistente e che avrebbe dovuto essere dedicato ad autorimesse è conforme per quanto riguarda il perimetro esterno. Per quanto riguarda l'interno non vi sono rappresentazioni nel progetto, fatto salvo quanto indicato in scheda catastale. Si verifica che il grande vano è stato diviso in due con una parete non finita in cartongesso, mentre non è più presente un piccolo vano, forse il locale wc. Addossato a questo fabbricato compare anche una piccola tettoia che non è dichiarata anche a livello catastale. Nelle tavole di progetto si fa poi riferimento all'indicazione della Superficie Fondiaria in 1702 mq senza alcun rilievo di calcolo per la sua determinazione. Il pensiero del sottoscritto è che sia stata calcolata detraendo dalla Superficie Territoriale la parte dedicata a strada e parcheggi rettilinea a confine con il mappale 355. Va tenuto presente che questa porzione di terreno fa comunque parte della proprietà ed è gravata da servitù fin dal 2011 (vedasi atto di compravendita) e precisata nell'atto del 07/06/16 Notaio Somma Enrico n. rep. 21588/28417 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 il 20/06/2016 ai nn 70723/44748 e prevede una servitù adibita a strada della larghezza di 4 mt per tutta la lunghezza sul confine del mapp.le 355 per servire i fondi retrostanti oggi mapp.le 2058 e 1995. Tale fascia quindi a parere del sottoscritto dovrebbe essere considerata a livello progettuale. Se si prevede di dare corso in modo preciso alla servitù, come precisata nella scrittura del 2016, si dovrebbe prevedere lo spostamento della posizione dei parcheggi in linea attualmente ipotizzati lungo il confine del mapp.le 355 verso la recinzione dei fabbricati oggetto di ristrutturazione, al fine di lasciare appunto inalterata la posizione larghezza di 4 mt della strada di collegamento con i fondi interclusi, salvo diversi accordi che si potrebbero prendere con tali fondi. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per procedere alla regolarizzazione degli immobili sarà necessario presentare prima una pratica di Accertamento di conformità Paesaggistica, in quanto le modifiche esterne relative alle aperture, sono difformi dall'autorizzazione paesaggistica ottenuta. Successivamente, dovrà essere presentata una SCIA in Sanatoria che possa sanare le difformità sia esterne sia interne dei fabbricati. In merito alla piccola tettoia si potrebbe anche valutare una sua demolizione considerando un rapporto tra costi e benefici. Una volta sanato l'edificio per procedere ad avviare nuovi lavori dovrà essere ripresentata una nuova pratica edilizia. Se si prosegue con nuova pratica edilizia che ripropone il progetto già approvato, ma scaduto come termine burocratico di pratica, gli oneri sono già stati pagati e l'Amministrazione, a seguito di incontro, ritiene di tenerli già in considerazione, fatto salve le verifiche da effettuarsi in sede di presentazione della nuova istanza. Ad oggi la stima effettuata prevede quindi il valore dello stato in essere, ovvero quello di fabbricati sostanzialmente al rustico che andranno sanati. Per procedere con il completamento dei lavori l'aggiudicatario dovrà tenere presente che andrà attivata una nuova pratica a seconda dei lavori che vorrà svolgere.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione piccola tettoia non dichiarata: €1.000,00
- Oneri di oblazione per Accertamento di conformità Paesaggistica e Scia in Sanatoria: €3.000,00
- Richiesta di accertamento di conformità Paesaggistica e successiva SCIA in Sanatoria redatte da tecnico iscritto ad Albo: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: almeno 6 mesi considerando anche i tempi per l'ottenimento della conformità paesaggistica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



Sono state rilevate le seguenti difformità: come per quanto riguarda le difformità edilizie rilevate anche per l'aspetto catastale la problematica è la medesima. Ad oggi sono ancora presenti in banca dati le schede catastali relative allo stato di partenza dei fabbricati prima di procedere alla loro trasformazione tramite la pratica DIA 08/15. Ad oggi i fabbricati sono lasciati in uno stato di abbandono con opere realizzate solo parzialmente. Il piano terreno del fabbricato principale era dedicato a palestra, mentre a seguito del sopralluogo si evidenziano quattro appartamenti incompiuti. Il piano primo a livello catastale è rappresentato come una unica unità immobiliare, mentre dal sopralluogo emergono due appartamenti. Infine il fabbricato accessorio esterno prevedeva un unico grande ambiente con un unico locale interno separato, forse adibito a bagno. In sede di sopralluogo si verifica la presenza di una tramezza interna in cartongesso che divide in due il locale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a seguito della SCIA in Sanatoria andranno presentate nuove schede catastali anche con definizione F4 per rappresentare l'attuale stato in trasformazione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuove schede catastali da parte di tecnico iscritto ad Albo. Si ipotizzano 6 schede per gli appartamenti in costruzione, 2 schede per i box in costruzione ed 1 elaborato planimetrico per le parti comuni: €2.700,00
- Diritti di segreteria per presentazione di nuove schede: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERGIATE VIA STAZIONE 32, FRAZIONE CIMBRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERGIATE Via Stazione 32, frazione Cimbri, della superficie commerciale di **257,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]

I beni oggetto di valutazione sono relativi a 6 appartamenti (4 a piano terreno e 2 al piano primo) in fase di ristrutturazione con lavori interrotti, oltre al terreno comune, facenti parte di una ristrutturazione di un fabbricato esistente che vede come situazione di partenza la presenza a piano terreno locali adibiti ad attività di palestra sportiva ed a piano primo un unico grande appartamento. L'area oggetto di valutazione comprende anche un piccolo fabbricato accessorio distaccato dal fabbricato principale destinato in fase progettuale a contenere le autorimesse. Addossato al fabbricato sul lato corto è presente una tettoia non dichiarata. Attorno agli edifici insiste un'area a verde lasciata libera, recentemente pulita e contornata da una recinzione in bacchette di metallo. Il mappale 1450 è poi molto più ampio rispetto alle delimitazioni fisiche realizzate con la recinzione. Infatti, esiste una strada strerrata sopra il mappale di proprietà che conduce al mappale 2058 retrostante. Il progetto di ristrutturazione depositato in Comune prevede di lasciare questa strada con finitura a ghiaietto e realizzare lungo il confine, verso il mappale 355, i parcheggi privati in prato armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1450 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione n. 32, piano: T-1, intestato a [REDAZIONE] Sede in [REDAZIONE] c.f.:



██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso Via Stazione n. 32, cortile verso mapp.le 355; affaccio verso tettoia mapp.le 1450 sub. 505; affaccio verso mapp.li 1531, 899, 1304, 1406

Da segnalare che oggi gli immobili sono intestati alla Società ██████████. Si precisa che con Domanda Giudiziale del 18/10/2019 n. rep. 1001 del Tribunale di Busto Arsizio trascritta alla CC.RR. II. Milano 2 ai NN 142880/93897 viene revocata la vendita degli immobili oggetto di valutazione da Immobiliare Tre SrL con sede in Somma Lombardo (VA) c.f.: 02336360025 a favore della ██████████ con sede in ██████████, c.f.: ██████████ a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arsizio il 01/06/2022 (RG 5695/2019) La vendita era stata effettuata con atto notarile a cura della Dott.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio il 17/11/2015 n. rep. 30224/16721 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN 117145/76047 (vedasi inoltre le due annotazioni citate al quadro D di detta trascrizione ovvero n.21525 del 20/11/19 relativa all'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale e n. 13161 del 18/07/2022 come inefficacia totale).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vergiate, Corgeno, Mornago, Besnate, Arsago Seprio, Somma Lombardo,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media



farmacie

al di sopra della media



palazzetto dello sport

al di sopra della media



spazi verde

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sopra della media



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano primo dell'edificio principale di cui al sub. 502 prevede la destinazione d'uso a residenza con l'esistenza di un unico appartamento. Il progetto di ristrutturazione del 2015 comporta la suddivisione di questo appartamento in due più piccoli. Il primo prevede l'accesso dalla scala interna esistente che viene mantenuta verso il mappale 1531. Nel progetto dallo sbarco della scala si accede ad un locale soggiorno con angolo cottura e piccolo ripostiglio, un disimpegno che conduce a due camere da letto, un locale bagno ed un locale ripostiglio. E' presente un grande terrazzo che collega il locale soggiorno/angolo cottura e la camera singola e che guarda verso il mappale 2058. Era prevista la



realizzazione di una grande fioriera che poi nello stato dei luoghi visionati non è stata realizzata. Al suo posto vi è una balaustra in ferro. Dal vano scala interno di cui sopra si può accedere tramite una botola (ma oggi senza scala) al piano sottotetto che non ha le condizioni attualmente di agibilità. Il secondo appartamento ha accesso, invece, dalla scala esistente esterna posta verso la strada sterrata. Il vano scala conduce ad un piccolo portico di accesso e quindi internamente alla zona soggiorno/angolo cottura. Da questo locale si passa al disimpegno che conduce a due camere da letto una matrimoniale ed una singola e infine all'unico bagno. Dalla camera singola si può accedere anche ad un balcone con vista verso la Via Stazione.

Ad oggi tutti gli appartamenti risultano sostanzialmente allo stato di rustico. La scala di accesso interna che da accesso al primo appartamento non è finita, mancano i rivestimenti (alzate e pedate). In alcune zone sono evidenti i pavimenti preesistenti ma dovrà essere realizzato superiormente il massetto per la posa del nuovo pavimento, che si presume essere con riscaldamento a pavimento per via della presenza delle scatole dei collettori nei vani disimpegno e in quanto non si notano attacchi di impianti lungo le pareti perimetrali. Il riscaldamento è del tipo autonomo. Sui terrazzi sono previsti gli armadi per il contenimento delle singole caldaie. Gli impianti idrici, così come le tubazioni per il passaggio degli impianti elettrici sono completati. Le pareti interne sono in cartongesso, così come anche le contro pareti lungo le pareti perimetrali, anche se devono anche queste essere completate con le nastrature, rasature e tinteggature. Mancano ad oggi tutti i serramenti interni ed esterni e relative protezioni. Per quanto riguarda le dotazioni interne mancano anche tutti gli elementi idrotermosanitari.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie destinata ai due appartamenti, compresa porzione a piano terra per ingresso alla scala interna	186,68	x	100 %	=	186,68
superficie scala esterna che conduce al secondo appartamento	6,68	x	25 %	=	1,67
superficie balcone	8,06	x	30 %	=	2,42
superficie terrazzo fino a 25 mq (totale 61.41 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
superficie terrazzo porzione rimanente	36,41	x	10 %	=	3,64
superficie portico P1	12,52	x	30 %	=	3,76
superficie piano sottotetto agibile non abitabile	208,74	x	25 %	=	52,19
Totale:	484,09				257,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per procedere alla valutazione economica si è proceduto dapprima a calcolare la superficie commerciale del bene utilizzando come riferimento anche il DPR 138/98. Per tali ragioni si è determinato che le superfici destinate ad abitazione hanno una incidenza del 100%, quelle legate ai balconi e portici al 30%, le scale esterne si è dato un valore del 25% con una leggera decurtazione, il terrazzo è stato valutato con due parametri in quanto supera i 25 mq. Per tali ragioni le superfici fino a 25 mq hanno una incidenza del 30% e le superfici rimanenti del 10%. Il sottotetto, invece, ha una estensione pari alla superficie del piano residenziale, tuttavia non essendo perfettamente collegato oltre a non avere caratteristiche di agibilità è stato valutato al 25%.

Complessivamente quindi la superficie commerciale del piano primo ammonta a 257,85 mq.

A questo punto ci si è concentrati per definire un prezzo medio di mercato al nuovo. I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni in normale stato prevedono una forbice tra gli 850 ed i 1050 €/mq. La rilevazione prezzi della Camera di Commercio di Varese aggiornata al 2023 riporta, invece, valori per abitazioni nuove da 1700 €/mq a 2000 €/mq. E' stato verificato anche il borsino immobiliare che prevede valori nella zona con forbice da 963 €/mq di 1232 €/mq. La media dei valori è quindi pari a 1299 €/mq. Tenendo conto che deve essere valutato un prezzo al nuovo di mercato e non di abitazioni in buono stato ma anche tenendo conto che la zona di riferimento è la località di Cimbro e non il centro di Vergiate, si può indicare come congruo un prezzo di vendita al nuovo di circa 1350 €/mq. Valore questo anche confermato verificando prezzi di vendita di alcuni immobili attorno alla zona oggetto di indagine, che riportano prezzi di vendita attorno anche ai 1372 €/mq.

I beni oggetto di valutazione tuttavia si trovano in uno stato quasi al rustico pertanto deve essere individuato un valore di mercato dei beni allo stato attuale in cui si trovano. Si è proceduto pertanto a valutare l'incidenza percentuale del valore delle opere ad oggi realizzate.

Si è preso a riferimento il prezzario DEI delle tipologie edilizie relativamente agli edifici plurifamigliari le incidenze delle macro opere possono essere le seguenti :

- Scavi e reinterri 0,79%
- Opere in c.a. 9,14%
- Sottofondi 1,11 %
- Isolamenti e impermeabilizzazioni 4,22 %
- Murature e tavolati 18,69 %
- Intonaci 10,37 %
- Canne e fognature 1,90 %
- Rivestimenti e zoccolini 10,52 %
- Serramenti 15,29 %
- Opere in ferro 1,20 %
- Coperture e lattonerie 7,59 %
- Elementi architettonici decorativi 0,70 %
- Impianto di riscaldamento 7,59 %
- Impianto idrosanitario 5,42 %
- Impianto elettrico 5,48 %

Tali importi indicano se sommate il 100% delle opere finite. Nel caso in esame si verifica che:

- Scavi e reinterri 0,79%
- Opere in c.a. 9,14%
- Sottofondi 0,56 % (si valuta l'opera al 50% in quanto eseguito solo il primo massetto impianti, manca il sottofondo pavimenti)



- Isolamenti e impermeabilizzazioni 4,22 %
- Murature e tavolati 18,69 %
- Intonaci 5,19 % (si valuta al 50% in quanto mancano le rasature sia interne che esterne)
- Canne e fognature 1,90 %
- Rivestimenti e zoccolini 0 % (non realizzati)
- Serramenti 0 % (non realizzati)
- Opere in ferro 0% (non realizzate, tutte le recinzioni esterne sono ancora da fare o da completare)
- Coperture e lattonerie 7,59 %
- Elementi architettonici decorativi 0 % (da completare alcuni rivestimenti a mattone esterni non in buono stato)
- Impianto di riscaldamento 0 % (non realizzato)
- Impianto idrosanitario 5,42 %
- Impianto elettrico 2,74 % (considerato al 50%, manca tutto l'infilaggio e il completamento dei frutti e placchette)

Le opere realizzate ammontano al 56.24 %

Il valore di mercato pertanto è di $1350 \text{ €/mq} \times 56.24 \% = 759,24 \text{ €/mq}$

Il corpo a P1 ammonta pertanto come valore a $a = 257,85 \text{ mq} \times 759,24 \text{ €/mq} = 195.770,03 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **195.770,03**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 195.770,03**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 195.770,03**

BENI IN VERGIATE VIA STAZIONE 32, FRAZIONE CIMBRO

PALESTRA

DI CUI AL PUNTO B

palestra a VERGIATE Via Stazione 32, frazione Cimbro, della superficie commerciale di **411,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

I beni oggetto di valutazione sono relativi a 6 appartamenti (4 a piano terreno e 2 al piano primo) in fase di ristrutturazione con lavori interrotti, oltre al terreno comune, facenti parte di una ristrutturazione di un fabbricato esistente che vede come situazione di partenza la presenza a piano terreno locali adibiti ad attività di palestra sportiva ed a piano primo un unico grande appartamento. L'area oggetto di valutazione comprende anche un piccolo fabbricato accessorio distaccato dal fabbricato principale destinato in fase progettuale a contenere le autorimesse. Addossato al fabbricato sul lato corto è presente una tettoia non dichiarata. Attorno agli edifici insiste un'area a verde lasciata libera, recentemente pulita e contornata da una recinzione in bacchette di metallo. Il mappale 1450 è poi molto più ampio rispetto alle delimitazioni fisiche realizzate con la recinzione. Infatti, esiste una strada strerrata sopra il mappale di proprietà che conduce al mappale 2058 retrostante. Il progetto di ristrutturazione depositato in Comune prevede di lasciare questa strada con finitura a ghiaietto e realizzare lungo il confine, verso il mappale 355, i parcheggi privati in prato armato.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1450 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria D/6, rendita 2.744,00 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione, 32, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] Sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2003 Pratica n. 353555 in atti dal 16/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34184.1/2003)

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso Via Stazione; cortile comune verso mapp.le 355; affaccio verso tettoia mapp.le 1450 sub. 505; affaccio verso mapp.li 1531,899,1304,1406,

Da segnalare che oggi gli immobili sono intestati alla Società [REDACTED]. Si precisa che con Domanda Giudiziale del 18/10/2019 n. rep. 1001 del Tribunale di Busto Arsizio trascritta alla CC.RR. II. Milano 2 ai NN 142880/93897 viene revocata la vendita degli immobili oggetto di valutazione da Immobiliare Tre SrL con sede in Somma Lombardo (VA) c.f.: 02336360025 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED] a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arizio il 01/06/2022 (RG 5695/2019) La vendita era stata effettuata con atto notarile a cura della Dott.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio il 17/11/2015 n. rep. 30224/16721 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN 117145/76047 (vedasi inoltre le due annotazioni citate al quadro D di detta trascrizione ovvero n.21525 del 20/11/19 relativa all'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale e n. 13161 del 18/07/2022 come inefficacia totale).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vergiate, Corgeno, Mornago, Besnate, Arsago Seprio, Somma Lombardo,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
palazzetto dello sport	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra dell'edificio principale di cui al sub. 504 prevede la destinazione d'uso a palestra. Il progetto di ristrutturazione del 2015 comporta la suddivisione di questi locali in quattro appartamenti. Il primo ha accesso da un piccolo portico sotto la scala esterna ed è costituito da un grande locale



soggiorno e zona cottura. Dal locale soggiorno, oltre ad un piccolo ripostiglio ricavato sotto la scala esterna, si accede al disimpegno zona notte che conduce a due camere da letto e ad un unico bagno. La camera da letto matrimoniale ha accesso anche ad una zona esterna più riparata sotto il balcone del piano primo.

Il secondo appartamento è un bilocale con soggiorno ed angolo cottura. Da questo locale si accede ad un ampio disimpegno cieco, probabilmente ipotizzato anche come cabina armadio, una camera da letto matrimoniale ed un locale bagno.

Il terzo appartamento è posto nel lato più interno del fabbricato ed è costituito da soggiorno e zona cottura, disimpegno notte, due camere da letto ed un bagno. Il quarto ed ultimo appartamento è un bilocale, costituito da soggiorno e zona cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e zona ripostigli.

Ad oggi tutti gli appartamenti, come per quelli del piano primo, risultano sostanzialmente allo stato di rustico. Nella maggior parte dei locali si vedono ancora i pavimenti preesistenti ma dovrà essere realizzato superiormente il massetto per la posa del nuovo pavimento, che si presume essere con riscaldamento a pavimento per via della presenza delle scatole dei collettori nei vani disimpegno e in quanto non si notano attacchi di impianti lungo le pareti perimetrali. L'impianto termico sarà autonomo, sono previsti infatti i vani porta caldaia all'esterno del fabbricato. Gli impianti idrici, così come le tubazioni per il passaggio degli impianti elettrici sono completati. Le pareti interne sono in cartongesso, così come anche le contro pareti lungo le pareti perimetrali, anche se devono anche queste essere completate con le nastrature, rasature e tinteggature. Mancano ad oggi tutti i serramenti interni ed esterni e relative protezioni. Per quanto riguarda le dotazioni interne mancano anche tutti gli elementi idrotermosanitari.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie dei 4 appartamenti	331,08	x	100 %	=	331,08
superfici a portico	18,48	x	30 %	=	5,54
superficie terreno fino a 427,43 mq (da un totale di 2047,57 mq)	427,43	x	10 %	=	42,74
superficie terreno rimanente	1.620,14	x	2 %	=	32,40
Totale:	2.397,13				411,77

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per procedere alla valutazione economica si è proceduto dapprima a calcolare la superficie commerciale del bene utilizzando come riferimento anche il DPR 138/98. Per tali ragioni si è determinato che le superfici destinate ad abitazione hanno una incidenza del 100% e quelle legate ai portici al 30%. Per quanto riguarda il terreno circostante si è utilizzato come valore per determinarne la superficie quello della visura catastale che indica per il mappale 1450 una dimensione di 2475 mq. A tale superficie va sottratta quella dei fabbricati principali e accessori e pertanto la superficie del terreno rimanente ammonta a 2047,57 mq. La superficie commerciale viene calcolata per una quota al



10% fino alla superficie dei vani principali e al 2% per la superficie rimanente.

Da questi conteggi (a cui si rimanda anche alla lettura delle tavole grafiche allegate) si determina che la superficie commerciale complessiva del piano terreno e del giardino ammonta a 411,77 mq.

A questo punto ci si è concentrati per definire un prezzo medio di mercato al nuovo. I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni in normale stato prevedono una forbice tra gli 850 ed i 1050 €/mq. La rilevazione prezzi della Camera di Commercio di Varese aggiornata al 2023 riporta, invece, valori per abitazioni nuove da 1700 €/mq a 2000 €/mq. E' stato verificato anche il borsino immobiliare che prevede valori nella zona con forbice da 963 €/mq di 1232 €/mq. La media dei valori è quindi pari a 1299 €/mq. Tenendo conto che deve essere valutato un prezzo al nuovo di mercato e non di abitazioni in buono stato ma anche tenendo conto che la zona di riferimento è la località di Cimbro e non il centro di Vergiate, si può indicare come congruo un prezzo di vendita al nuovo di circa 1350 €/mq. Valore questo anche confermato verificando prezzi di vendita di alcuni immobili attorno alla zona oggetto di indagine, che riportano prezzi di vendita attorno anche ai 1372 €/mq.

I beni oggetto di valutazione tuttavia si trovano in uno stato quasi al rustico pertanto deve essere individuato un valore di mercato dei beni allo stato attuale in cui si trovano. Si è proceduto pertanto a valutare l'incidenza percentuale del valore delle opere ad oggi realizzate.

Si è preso a riferimento il prezzario DEI delle tipologie edilizie relativamente agli edifici plurifamigliari le incidenze delle macro opere possono essere le seguenti :

- Scavi e reinterri 0,79%
- Opere in c.a. 9,14%
- Sottofondi 1,11 %
- Isolamenti e impermeabilizzazioni 4,22 %
- Murature e tavolati 18.69 %
- Intonaci 10,37 %
- Canne e fognature 1,90 %
- Rivestimenti e zoccolini 10,52 %
- Serramenti 15,29 %
- Opere in ferro 1,20 %
- Coperture e lattonerie 7,59 %
- Elementi architettonici decorativi 0,70 %
- Impianto di riscaldamento 7,59 %
- Impianto idrosanitario 5,42 %
- Impianto elettrico 5,48 %

Tali importi indicano se sommate il 100% delle opere finite. Nel caso in esame si verifica che:

- Scavi e reinterri 0,79%
- Opere in c.a. 9,14%
- Sottofondi 0,56 % (si valuta l'opera al 50% in quanto eseguito solo il primo massetto impianti, manca il sottofondo pavimenti)
- Isolamenti e impermeabilizzazioni 4,22 %
- Murature e tavolati 18.69 %
- Intonaci 5,19 % (si valuta al 50% in quanto mancano le rasature sia interne che esterne)
- Canne e fognature 1,90 %
- Rivestimenti e zoccolini 0 % (non realizzati)
- Serramenti 0 % (non realizzati)
- Opere in ferro 0% (non realizzate, tutte le recinzioni esterne sono ancora da fare o da completare)



- Coperture e lattonerie 7,59 %
- Elementi architettonici decorativi 0 % (da completare alcuni rivestimenti a mattone esterni non in buono stato)
- Impianto di riscaldamento 0 % (non realizzato)
- Impianto idrosanitario 5,42 %
- Impianto elettrico 2,74 % (considerato al 50%, manca tutto l'infilaggio e il completamento dei frutti e placchette)

Le opere realizzate ammontano al 56.24 %

Il valore di mercato pertanto è di $1350 \text{ €/mq} \times 56.24 \% = 759,24 \text{ €/mq}$

Il corpo a PT ammonta pertanto come valore $a = 411,77 \text{ mq} \times 759,24 \text{ €/mq} = 312.632,25 \text{ €}$

A tale importo andrà decurtato anche un altro 5% per via del fatto che il giardino e cortile esterno, nonostante abbiano eseguito dei lavori di pulizia di massima dovrà comunque essere oggetto di sistemazione.

Pertanto in conclusione il corpo a PT ammonta a 297000,64 €.

Vi è poi da considerare anche un altro costo di abbattimento del bene, complessivo di tutta l'area e che è relativo alla decurtazione del valore per la presenza di una servitù. Il valore viene inserito in questa parte per semplificazione in quanto viene valutato anche tutto il cortile, ma rappresenta un abbattimento complessivo dell'area in valutazione.

Per determinare il valore della svalutazione della porzione del terreno legata alla servitù si sono considerati alcuni aspetti:

1) Il volume ad oggi è sostanzialmente saturo. Il progetto presentato indica un volume residenziale di 1.552,09 mc. Secondo la zona del PGT il volume edificabile per eventuali ampliamenti di edifici esistenti è 0.60 mc/mq sulla superficie fondiaria.

Sempre nel progetto presentato la superficie fondiaria è prevista di 1.702 mq pertanto il volume edificabile sarebbe $= 1.702 \times 0.60 = 1.021,20 \text{ mc}$. Pertanto l'area è saturata. Nel caso valutassimo anche la superficie territoriale, da visura catastale il terreno è di $2475 \text{ mq} \times 0,60 = 1.485 \text{ mc}$. Pertanto anche nel caso di utilizzo del valore territoriale non è più possibile aumentare il volume esistente.

La servitù pertanto non inficia il volume esistente o eventuali interventi futuri di ampliamento.

2) La servitù è posta lontano dal fabbricato, sul confine del mapp.le 355, non interferisce con la vivibilità degli appartamenti in previsione di progetto.

3) Il passaggio della servitù è previsto sia pedonale che carraio, mentre gli oneri relativi alla realizzazione dei sottoservizi e di ripristino della situazione dello stato di fatto successivi, saranno a carico degli attuatori di detti interventi, mentre gli oneri di manutenzione di tale strada dovranno essere suddivisi, in parti uguali, fra le unità che saranno edificate sui fondi dominanti e servente. Anche per questi aspetti il disvalore per la presenza della servitù è minore.

Per la quantificazione si è analizzato quanto il Comune di Vergiate valuti i terreni in questione anche ai fini IMU.

Le aree residenziali in zona AUR 2a sono computate in un valore di 100 €/mc. La dimensione della servitù è pari a circa 4 mt di larghezza per 65 mt di lunghezza $= 260 \text{ mq} \times 0.50 \text{ mc/mq}$ (possibile edificazione) $= 130 \text{ mc} \times 100 \text{ €/mc} = 13.000 \text{ €}$. Questo sarebbe il valore di questa fascia se fosse edificabile.

Ora tenendo conto delle premesse di cui sopra si considera una indicidenza di valore del 15%. Pertanto il valore del passaggio della servitù viene conteggiato in 1.950,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **295.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 295.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 295.050,00
BENI IN VERGIATE VIA STAZIONE 32, FRAZIONE CIMBRO	
TETTOIA	
DI CUI AL PUNTO C	

tettoia a VERGIATE Via Stazione 32, frazione Cimbro, della superficie commerciale di **69,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

I beni oggetto di valutazione sono relativi a 6 appartamenti (4 a piano terreno e 2 al piano primo) in fase di ristrutturazione con lavori interrotti, oltre al terreno comune, facenti parte di una ristrutturazione di un fabbricato esistente che vede come situazione di partenza la presenza a piano terreno locali adibiti ad attività di palestra sportiva ed a piano primo un unico grande appartamento. L'area oggetto di valutazione comprende anche un piccolo fabbricato accessorio distaccato dal fabbricato principale destinato in fase progettuale a contenere le autorimesse. Addossato al fabbricato sul lato corto è presente una tettoia non dichiarata. Attorno agli edifici insiste un'area a verde lasciata libera, recentemente pulita e contornata da una recinzione in bacchette di metallo. Il mappale 1450 è poi molto più ampio rispetto alle delimitazioni fisiche realizzate con la recinzione. Infatti, esiste una strada strerrata sopra il mappale di proprietà che conduce al mappale 2058 retrostante. Il progetto di ristrutturazione depositato in Comune prevede di lasciare questa strada con finitura a ghiaietto e realizzare lungo il confine, verso il mappale 355, i parcheggi privati in prato armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1450 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/7, classe 10, consistenza 65 mq, rendita 83,92 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione, 16, piano: T, intestato a [REDACTED] Sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], derivante da Variazione del 03/09/2020 Pratica n. VA0077767 in atti dal 03/09/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32991.1/2020)

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso fabbricato palestra (pt) e appartamento (P1) mapp.le 1450 sub. 502 e 504; affaccio su cortile comune verso mapp.le 355; cortile comune verso mapp.le 2058; confine con mapp.le 1531

Da segnalare che oggi gli immobili sono intestati alla Società [REDACTED]. Si precisa che con Domanda Giudiziale del 18/10/2019 n. rep. 1001 del Tribunale di Busto Arsizio trascritta alla CC.RR. II. Milano 2 ai NN 142880/93897 viene revocata la vendita degli immobili oggetto di valutazione da Immobiliare Tre Srl con sede in Somma Lombardo (VA) c.f.: 02336360025 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED] a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arizio il 01/06/2022 (RG 5695/2019) La vendita era stata effettuata con atto notarile a cura della Dott.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio il 17/11/2015 n. rep. 30224/16721 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN 117145/76047 (vedasi inoltre le due annotazioni citate al quadro D di detta trascrizione ovvero n.21525 del 20/11/19 relativa all'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale e n. 13161 del 18/07/2022 come inefficacia totale).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vergiate, Corgeno, Mornago, Besnate, Arsago Seprio, Somma Lombardo,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre



presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media



farmacie

al di sopra della media



palazzetto dello sport

al di sopra della media



spazi verde

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

nella media



luminosità:

molto scarso



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio accessorio di cui al sub. 505 prevede la destinazione d'uso a ripostiglio. Il progetto di ristrutturazione del 2015 comporta la suddivisione di questo edificio in due locali adibiti a autorimesse. Ad oggi è presente internamente solo una partizione in cartongesso parzialmente eseguita. Per il resto il fabbricato vige in uno stato di abbandono. L'ingresso avviene frontalmente con pannelli scorrevoli totalmente ammalorati. Internamente i locali, a parte la nuova parete di suddivisione descritta poco sopra, rimangono nelle condizioni dello stato di partenza. Il soffitto è rivestito in perline, mentre le pareti sono lasciate ad intonaco. Sui due lati più stretti sono presenti delle finestre con vetri singoli e serramenti in ferro. Tutto in fabbricato è in cattivo stato di conservazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie a tettoia chiusa/ripostiglio	69,27	x	100 %	=	69,27
Totale:	69,27				69,27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per procedere alla valutazione economica si è proceduto dapprima a calcolare la superficie commerciale del bene utilizzando come riferimento anche il DPR 138/98. Per tali ragioni si è determinato che le superfici destinate a tettoia chiusa/ripostiglio abbiano una incidenza del 100%

Da questi conteggi (a cui si rimanda anche alla lettura delle tavole grafiche allegate) si determina



che la superficie commerciale complessiva del locale ammonta a 69,27 mq

A questo punto ci si è concentrati per definire un prezzo medio di mercato al nuovo. I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le autorimesse (destinazione d'uso a cui anela il progetto) prevedono una forbice tra i 610 ed i 720 €/mq. La rilevazione prezzi della Camera di Commercio di Varese riporta, invece, valori per i box dai 9.000 € ai 14.000 € ciascuno. E' stato verificato anche il borsino immobiliare che prevede valori dai 599 €/mq ai 710 €/mq .

Un valore medio quindi di mercato per opere in normale stato d'uso può aggirarsi attorno ai 659,75 €/mq. Tenendo conto dell'esiguità delle opere realizzate e dello stato di conservazione deve essere considerata una decurtazione di almeno il 50% del valore.

Si prevede un prezzo medio di mercato di 329,88 €/mq.

Il valore di mercato del corpo C pertanto è di $329,88 \text{ €/mq} \times 69,27 \text{ mq} = 22.850,79 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.850,79**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.850,79

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.850,79

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per procedere alla valutazione economica si è proceduto dapprima a calcolare la superficie commerciale del bene utilizzando come riferimento anche il DPR 138/98. Per tali ragioni si è determinato che:

- la superficie commerciale del piano primo corpo A ammonta a 257,85 mq;
- la superficie commerciale del piano terreno corpo B ammonta a 411,77 mq (il valore comprende anche il calcolo della superficie commerciale del cortile e spazi esterni)
- la superficie commerciale del corpo C ammonta a 69,27 mq

Una volta definita la superficie commerciale ci si è dedicati a ricercare il valore medio di mercato di costruzioni residenziali pari al nuovo. Verificando i valori OMI dell'Agenzia del Territorio, quelli della Camera di Commercio di Varese, il Borsino Immobiliare nonchè tenendo conto di comprandite di immobili nella zona si è stabilito che un prezzo di mercato medio sia di 1350 €/mq per la porzione residenziale e 659,75 €/mq per la porzione dedicata a ripostiglio/tettoia chiusa con futura destinazione autorimessa.

I beni oggetto di valutazione tuttavia si trovano in uno stato quasi al rustico pertanto deve essere individuato un valore di mercato dei beni allo stato attuale in cui si trovano. Si è proceduto pertanto a valutare l'incidenza percentuale del valore delle opere ad oggi realizzate.

Si è preso a riferimento il prezzario DEI delle tipologie edilizie relativamente agli edifici plurifamigliari per determinare le incidenze delle macro opere edilizie realizzate. Da queste verifiche si determina che le opere ad oggi ammontano a circa il 56,24 %.

Il valore di mercato pertanto per il fabbricato a destinazione residenziale è di $1350 \text{ €/mq} \times 56,24 \% = 759,24 \text{ €/mq}$

Il corpo A ammonta pertanto a $257,85 \text{ mq} \times 759,24 \text{ €/mq} = 195.770,03 \text{ €}$

Il corpo B ammonta a $411,77 \text{ mq} \times 759,24 \text{ €/mq} = 312.632,25 \text{ €}$ a cui va decurtato un altro 5% per lo stato di conservazione del cortile, ovvero quindi complessivamente a 297.000,00 €.

Il corpo C infine viene valutato al 50% del valore di mercato al nuovo e pertanto $329,88 \text{ €/mq} \times 69,27$



mq = 22.850,79 €.

Vi è poi da considerare anche un altro costo di abbattimento del bene, complessivo di tutta l'area e che è relativo alla decurtazione del valore per la presenza di una servitù.

Per determinare il valore della svalutazione della porzione del terreno legata alla servitù si sono considerati alcuni aspetti:

1) Il volume ad oggi è sostanzialmente saturo. Il progetto presentato indica un volume residenziale di 1.552,09 mc. Secondo la zona del PGT il volume edificabile per eventuali ampliamenti di edifici esistenti è 0.60 mc/mq sulla superficie fondiaria.

Sempre nel progetto presentato la superficie fondiaria è prevista di 1.702 mq pertanto il volume edificabile sarebbe = $1.702 \times 0.60 = 1.021,20$ mc. Pertanto l'area è saturata. Nel caso valutassimo anche la superficie territoriale, da visura catastale il terreno è di $2475 \text{ mq} \times 0,60 = 1.485$ mc. Pertanto anche nel caso di utilizzo del valore territoriale non è più possibile aumentare il volume esistente.

La servitù pertanto non inficia il volume esistente o eventuali interventi futuri di ampliamento.

2) La servitù è posta lontano dal fabbricato, sul confine del mappale 355, non interferisce con la vivibilità degli appartamenti in previsione di progetto.

3) Il passaggio della servitù è previsto sia pedonale che carroia, mentre gli oneri relativi alla realizzazione dei sottoservizi e di ripristino della situazione dello stato di fatto successivi, saranno a carico degli attuatori di detti interventi, mentre gli oneri di manutenzione di tale strada dovranno essere suddivisi, in parti uguali, fra le unità che saranno edificate sui fondi dominanti e servente. Anche per questi aspetti il disvalore per la presenza della servitù è minore.

Per la quantificazione si è analizzato quanto il Comune di Vergiate valuti i terreni in questione anche ai fini IMU.

Le aree residenziali in zona AUR 2a sono computate in un valore di 100 €/mc. La dimensione della servitù è pari a circa 4 mt di larghezza per 65 mt di lunghezza = $260 \text{ mq} \times 0.50 \text{ mc/mq}$ (possibile edificazione) = $130 \text{ mc} \times 100 \text{ €/mc} = 13.000 \text{ €}$. Questo sarebbe il valore di questa fascia se fosse edificabile.

Ora tenendo conto delle premesse di cui sopra si considera una indicidenza di valore del 15%. Pertanto il valore del passaggio della servitù viene conteggiato in 1.950,00 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Vergiate, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2021 e verificato anche per aggiorn. il 1° semestre 2023, ed inoltre: Rilevazioni prezzi della Camera di Commercio di Varese, ultima pubblicazione del 09/09/2021 e aggiorn. 16/11/23; Borsino immobiliare; verifica di compravendite nella zona su siti on line come immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	257,85	0,00	195.770,03	195.770,03
B	palestra	411,77	0,00	295.050,00	295.050,00
C	tettoia	69,27	0,00	22.850,79	22.850,79
				513.670,82 €	513.670,82 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 501.570,82**

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: **€. 501.570,82**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 25.078,54**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 476.492,28**

data 19/01/2024

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca

