



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 209/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - Asset Management Company spa

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

GIUDICE:  
dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:  
G.I.V.G. srl - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONELLA LOMBARDO**

CF: LMBNNL70C55F205T  
con studio in GALLARATE (VA) VIA CARLO CATTANEO 40/A  
telefono: 0331799941  
email: antonella.lombardo@libero.it  
PEC: antonella.lombardo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 209/2022

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a SOMMA LOMBARDO via Motte 25, quartiere Lazzaretto, della superficie commerciale di **188,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

porzione di villa bifamiliare sita in via Motte a Somma Lombardo, zona periferica della città a ridosso di boschi ed area agricola, caratterizzata per lo più dalla presenza di edilizia unifamiliare. L'abitazione è composta da un piano rialzato di due locali e servizi di circa 98 mq, un piano seminterrato adibito a locali accessori servito da scala interna della superficie di circa 100 mq, un piano sottotetto in gran parte non agibile ove sono posti due locali non abitabili con accesso da scala interna del tipo a chiocciola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20881 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MOTTE, 23, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/12/2009 pratica VA0387760; ampliamento - diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: da nord in senso orario: area di proprietà esclusiva su due lati, sub. 2, area di proprietà esclusiva  
deriva dalla particella 11073 sub. 2 graffata alle particelle 14837 e 14838 sub. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**B** laboratorio artigianale a SOMMA LOMBARDO via Motte 25, quartiere Lazzaretto, della superficie commerciale di **180,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

laboratorio artigianale costruito intorno agli anni '70 del novecento con accesso dall'area cortilizia di proprietà dell'abitazione; ha forma rettangolare allungata, si sviluppa su due campate ciascuna con copertura a due falde inclinate, dispone di zona spogliatoio/servizi igienici, presenta una superficie lorda di circa 180 mq ed altezza media m 3.95.

Si segnala la presenza di irregolarità edilizie sanabili di tipo volumetrico e sulla destinazione d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.95. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20881 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/3, classe 5, consistenza 159 mq, rendita 262,77 Euro, indirizzo catastale: VIA MOTTE, 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/12/2009 pratica VA0387760; ampliamento - diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 su due lati, sub. 2 su due lati, sub. 5, sub. 4, part. 20697

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2009.

**B.1** deposito artigianale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20881 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 12,14 Euro, indirizzo catastale: via Motte, 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/12/2009 pratica VA0387760; ampliamento - diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 3, sub. 5, part. 20697  
catastalmente risulta una rimessa per cicli e motocicli, di fatto è un servizio igienico in disuso adibito a deposito

**C** box doppio a SOMMA LOMBARDO via Motte 25, quartiere Lazzaretto, della superficie commerciale di **17,27** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio con accesso carraio dalla via Motte attraverso area cortilizia di proprietà esclusiva dell'abitazione, attualmente utilizzato come locale tecnico e deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20881 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: VIA MOTTE, 23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/12/2009 pratica VA0387760; ampliamento - diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: da nord in senso orario: area esclusiva del sub. 1 su due lati, sub. 3 su due lati, part. 20697

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>386,41 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>3,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 232.555,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 232.555,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 232.555,50</b>
Data della valutazione:	<b>04/03/2023</b>

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

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

L'abitazione (sub. 1) è occupata dagli esecutati e dai loro tre figli, tutti minorenni.

Il capannone (sub. 3) con il piccolo deposito con accesso dal suo interno (sub. 4) è occupato dalla ditta Crisma di Cavaliere Mara srl: l'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Gallarate non ha fatto emergere l'esistenza di alcun contratto d'affitto registrato a favore della società.

Il box (sub. 6) è utilizzato come locale tecnico con presenza di unica caldaia che serve sia l'appartamento, sia il capannone.

Gli esecutati hanno dimostrato un atteggiamento estremamente collaborativo nei confronti della

procedura.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si segnala esistenza di procedura fallimentare presso il tribunale di Busto Arsizio n. 41/2015 nei confronti della ditta PMP di Peloso Marco (esecutato).

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2009 a firma di notaio dott. Ezio Oliva di Somma Lombardo ai nn. 112952/14352 di repertorio, iscritta il 08/01/2010 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 996/288, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 432000.

Importo capitale: 252000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca è a carico degli Esecutati per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà degli immobili

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

pignoramento, stipulata il 01/08/2006 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1552 di repertorio, trascritta il 29/09/2006 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 147508/77450, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

Il pignoramento colpisce i seguenti mappali: - m. 11073 del catasto terreni (ora 20881: area su cui insistono tutti i fabbricati); - m. 11073 sub. 2 graffato al 14837 e 14838 sub. 2 (ora m. 20881 sub. 1). L'atto di provenienza indica che per detto pignoramento è stata ordinata la cancellazione totale con provvedimento del giudice del Tribunale di Busto A. in data 16/12/2009 cron. 1679.

pignoramento, stipulata il 25/03/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1662 di repertorio, trascritta il 18/02/2021 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 21168/14097, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Il pignoramento colpisce gli Esecutati per la quota di proprietà degli immobili di 1/2 ciascuno

pignoramento, stipulata il 08/06/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3914 di repertorio, trascritta il 05/12/2022 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 172411/116808, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Il pignoramento colpisce gli Esecutati per la quota di proprietà degli immobili di 1/2 ciascuno

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non vi è presenza di condominio	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2009), con atto stipulato il 22/12/2009 a firma di notaio dott. Ezio Oliva di Somma Lombardo ai nn. 112951/14351 di repertorio, registrato il 04/01/2010 a Gallarate ai nn. 23 serie 1T, trascritto il 08/01/2010 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 995/510.  
Si tratta di bene personale, acquistato prima del matrimonio

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/09/1991 fino al 08/01/2009), registrato il 10/05/1993 a Gallarate ai nn. 51 vol. 844, trascritto il 07/03/2003 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 37921/24949.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 20881 sub. 1, sub. 6 e parte del sub. 3.

Pervenuto per successione in morte di Nardo Giuseppe, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio dott. Sergio Fantasia di Somma Lombardo in data 30/11/1991, rep. 146741/13000, registrato a Gallarate il 12/12/1991 al n. 5577; accettazione tacita di eredità trascritta in data 07/03/2003 ai nn. 37921/24949. Al sig. Nardo Giuseppe gli immobili erano pervenuti per la quota di 1/2 per successione in morte di Toso Rita, apertasi il 23/03/1991, denuncia di successione n. 52 vol. 844 registrata a Gallarate il 18/05/1993 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del notaio Sergio Fantasia di Somma Lombardo registrato a Gallarate il 12/12/1991 al n. 5576; per la restante quota di 1/2 per atto di acquisto a rogito notaio Jaffei del 09/10/1960 rep. 228371 trascritto in data 15/11/1960 ai nn. 49469/39907 e successiva divisione in autentica notaio Sergio Fantasia di Somma Lombardo in data 12/05/1979 rep. 83807 trascritto in data 24/05/1979 ai nn. 29477/24355.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/06/2007 fino al 08/01/2009), registrato il 25/11/2009 a Gallarate ai nn. 49 vol. 9990, trascritto il 29/12/2009 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 179803/114776.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 20881 sub. 4 e parte del sub. 3.

Pervenuto per successione in morte della madre signora Benetti Gabriella, apertasi il 24/06/2007, accettazione tacita di eredità con atto del dott. Ezio Oliva del 16/12/2009 rep. 112917/14324; alla signora Benetti Gabriella gli immobili pervennero per successione in morte del coniuge Toso Rino, apertasi il 03/10/1999, registrata a Gallarate il 23/12/1999 con accettazione tacita di eredità del 16/12/2009 trascritta in data 29/12/2009 ai nn. 179802/114775. Al sig. Toso Rino pervennero per atto di acquisto a rogito notaio Jaffei del 09/10/1960 rep. 228371 trascritto in data 15/11/1960 ai nn. 49469/39907 e successiva divisione in autentica notaio Sergio Fantasia di Somma Lombardo in data 12/05/1979 rep. 83807 trascritto in data 24/05/1979 ai nn. 29477/24355.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'Accesso agli Atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Lombardo ha portato

alla luce un quadro di irregolarità edilizia piuttosto complesso ed esteso che riguarda prevalentemente il capannone artigianale (corpo B).

L'attuale capannone deriva da un primo edificio realizzato insieme all'abitazione nel 1962, successivamente oggetto di ampliamento. Tuttavia non tutti gli ampliamenti sono stati autorizzati o eseguiti in base al progetto approvato: la pratica edilizia in sanatoria del 2009, volta a sanare una serie di irregolarità ai fini della compravendita dell'immobile, in realtà non contempla tutte le difformità edilizie presenti sugli immobili, dando per autorizzate alcune situazioni che non lo sono.

Le criticità di maggior rilievo riscontrate sono le seguenti:

- laboratorio artigianale: condono edilizio del 1985 mai concluso
- laboratorio artigianale: creazione di un volume non autorizzato a seguito della chiusura di una tettoia
- autorimessa: presenza di locale tecnico con caldaia a pellet e deposito
- abitazione: tettoia ingresso pedonale non autorizzata

Per porvi rimedio regolarizzando la situazione, a seguito di colloquio con la dirigente del settore, ing. Marina Bertoni, si è individuata la seguente procedura autorizzativa.

### *1. CONDONO EDILIZIO*

La pratica di Condono Edilizio n. 189/1986 riguarda tre diverse tipologie di abuso:

- ampliamento di capannone in difformità dalla P.E. 42/1961 e 60/1974: dimensioni diverse da quelle autorizzate per un maggior volume e cambio di destinazione d'uso da deposito a laboratorio artigianale;
- realizzazione di nuovo corpo di fabbrica di 36,32 mq in aderenza a quello esistente nonchè a confine: nuovo volume realizzato in assenza di autorizzazione;
- realizzazione di muretto di recinzione in cls

La pratica di condono, per cui sono stati presentati 3 distinti modelli in base alle 3 diverse tipologie di abuso, ha visto il versamento dell'oblazione, ma è stata ritenuta incompleta da parte dell'Ufficio Tecnico che, con una nota, richiedeva una serie di integrazioni per il proseguimento della pratica, non tutte fatte pervenire.

Si ritiene che tale condono possa essere concluso con esito positivo integrando la pratica con quanto richiesto, ovvero:

- computo metrico per tutte le tipologie di abuso (manca quello riguardante l'ampliamento in difformità), benchè al momento non sia previsto il pagamento del contributo del costo di costruzione per le attività artigianali
- progetto in duplice copia debitamente quotato con indicazione delle 3 tipologie di abuso
- richiesta del Certificato di Prevenzione Incendi ed Infortuni, o certificazione sostitutiva qualora non fosse necessario
- verifica della completezza della compilazione dei moduli ministeriali
- marca da bollo (oggi da 16 €)

Devono inoltre essere pagati gli Oneri di Urbanizzazione e contributo Smaltimento Rifiuti, in base alle tariffe vigenti, relativi al volume incrementato (mq 8,09) e a quello di nuova realizzazione (mq 36,52), ovvero:

- oneri di urbanizzazione:  $\text{mq } (8,09 + 36,52) \times \text{€mq } (13,00 + 9,00) = \text{€}981,42$
- Smaltimento Rifiuti:  $\text{mq } (8,09 + 36,52) \times \text{€mq } 4,50 = \text{€}200,75$

In fase di istruttoria saranno poi fornite indicazioni più precise da parte dell'ufficio Tecnico.

### *2. CHIUSURA TETTOIA - NUOVA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA*

Con la P.E. 239/1987 gli allora proprietari hanno fatto richiesta per la realizzazione di una tettoia a fianco del capannone esistente, utilizzando come fondazione dei pilastri di sostegno il muro di

recinzione oggetto di una delle domande del condono del 1986. Questa tettoia adibita a deposito materiale per l'attività del capannone della superficie di 50,37 mq, è stata chiusa negli anni senza autorizzazione, diventando un corpo unico con il preesistente capannone mediante la demolizione parziale della muratura divisoria, e generando un volume ed una destinazione d'uso non autorizzati. La sanatoria del 2009 dimostra che la situazione esistente è compatibile con la normativa, essendo rispettate le verifiche planivolumetriche.

Per regolarizzare tale situazione, in presenza di un incremento volumetrico, si deve necessariamente ricorrere ad un Permesso di Costruire in sanatoria, previo Accertamento di Conformità Paesaggistica, ricadendo l'area entro i confini del Parco del Ticino.

Si tratta di una pratica onerosa che prevede:

- il versamento della sanzione paesaggistica prevista dal regolamento comunale (comunque non inferiore a €1.000 per le sanatorie edilizie)
- il versamento degli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti nella misura doppia al dovuto a titolo di sanzione che, trattandosi di ristrutturazione, sono quantificati in:

$$2 \times [(13,00+9,00) \cdot 60\% + 4,50] \times 50,37 = €1.339,84$$

Con tale pratica si potrebbero sanare anche altre irregolarità di minor conto quali:

- sub. 3 - edificio artigianale: mancata realizzazione del portone di accesso sul lato nord previsto dalla DIA 132/2011;
- sub. 4 - deposito cicli: modifica della destinazione d'uso a deposito;
- sub. 6 - box: regolarizzazione del locale box attualmente adibito a locale tecnico

Per quanto riguarda l'unità adibita a box (sub. 6) si presenta una certa criticità tra quanto autorizzato e la sua attuale destinazione: è stata posizionato in questo locale il generatore di calore dell'impianto di riscaldamento e ACS che serve sia il capannone, sia l'abitazione. Data la presenza della caldaia, l'unità, senza un muro a separazione della parte adibita a caldaia da quella adibita al parcheggio delle autovetture, non può essere utilizzata come autorimessa.

Si prospettano diverse modalità di intervento:

- lasciare inalterata la situazione di fatto, trasformando il box in locale tecnico;
- realizzare una divisione fisica tra i due ambienti attraverso una serie di opere di adeguamento, come richiesto dalla normativa in materia, che presuppone tra l'altro la presenza di un muro divisorio dotato di filtro a prova di fumo;
- smantellare l'attuale impianto di riscaldamento in modo da avere un locale adibito unicamente ad autorimessa, prevedendo di realizzare un nuovo impianto di riscaldamento, sia per il capannone, sia per l'abitazione.

In base alla scelta effettuata sarà erogata l'eventuale sanzione integrativa. E' invece sempre da sostituire l'attuale finestra a cofine con vetrocemento.

### 3. TETTOIA ACCESSO PEDONALE

L'ingresso pedonale all'abitazione da via Motte, in comune con l'altra porzione della bifamiliare, è protetto da una tettoia in legno con copertura in tegole che si sviluppa dal limite della recinzione verso l'interno della proprietà. Per la sua realizzazione era stata presentata la P.E. 266/1987 che non è stata rilasciata a causa della posizione della tettoia. La normativa allora vigente prevedeva infatti che fosse arretrata di 4 metri rispetto alla mezzeraia stradale, così come da verbale di Assegnazione Punti Fissi sottoscritto dagli stessi richiedenti: il Comune richiedeva pertanto che non fosse realizzata sul filo della recinzione, così come indicava il progetto presentato, ma fosse realizzata con un l'arretramento previsto.

La tettoia invece è stata realizzata abusivamente come da progetto, sul filo della recinzione. Tale opera non risulta pertanto sanabile in quanto, anche se sono cambiate le previsioni dello strumento urbanistico, non potrà mai soddisfare il principio della doppia verifica di conformità, non essendo ammissibile alla data della sua realizzazione.

Andrà pertanto rimossa per essere eventualmente riposizionata arretrata di circa 95 cm, in modo da rispettare le misure indicate nel verbale dei punti fissi, prevedendo una modifica nella struttura di sostegno.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. P.E. 42/1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 22/05/1961 con il n. 3227 di protocollo, agibilità del 29/08/1963 con il n. 1071 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie **N. P.E. 60/1974** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di edificio accessorio, rilasciata il 22/03/1974 con il n. 4349 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 3.

L'edificio esistente di cui si richiede l'ampliamento risulta in posizione traslata rispetto a quanto autorizzato, ma si ritiene ininfluenza ai fini della regolarità edilizia

Concessione edilizia **N. P.E. 239/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione tettoia per deposito annesso a laboratorio artigianale, rilasciata il 08/11/1988 con il n. 20530 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 3.

Il progetto autorizza la realizzazione di una tettoia destinata a deposito mentre attualmente è un volume chiuso adibito a laboratorio artigianale

Permesso di costruire in sanatoria **N. PdC 89/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione autorimesse e modifiche interne, presentata il 27/11/2009 con il n. 31055 di protocollo, rilasciata il 09/07/2010 con il n. 12842 di protocollo.

Si rileva un'incongruenza tra planimetria e calcoli aeroilluminanti: il locale box è rappresentato come locale unico, ma nella verifica dei rapporti aeroilluminanti e nella planimetria catastale, è suddiviso in box e locale cicli/motocicli

Denuncia di inizio attività **N. DIA 130/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di nuovo servizio igienico sanitario e spogliatoio, presentata il 04/08/2010 con il n. 20541 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub. 3.

Agibilità non rilasciata per mancanza dei seguenti documenti, come da richiesta di integrazione del Comune del 17/12/2010 prot. 33215: - progetto allegato alla Certificazione di Conformità depositata - dichiarazione del D.L. del rispetto di quanto contenuto nella L. 10/91 e s.m.i. - copia dell'autorizzazione allo scarico - certificazione energetica qualora gli interventi eseguiti sull'impianto termico la rendano necessaria

Denuncia di inizio attività **N. DIA 132/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 23/09/2011.

Il titolo è riferito solamente a sub. 3.

Non è stato realizzato il portone laterale

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. P.E. 189/1986 CONDONO**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di nuovo volume per ampliamento in difformità ed ampliamento in assenza di autorizzazione, presentata il 25/03/1986, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub. 3

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC (Tessuto Urbano Consolidato): zona B1- Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 NTA: If max = 0,3 mq/mq; Rc max = 35%; h max 10 m; Df min = 10 m (o in aderenza); Dc min = 5 m (o in aderenza); Ds = 5 m; Sp = 30%.. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP = produttivo – dC = commercio (3.3, 3.5, 3.7, 3.9) – dT = terziario (4.5) - dA = agricolo – dSC = servizi per il culto (ad eccezione di quelle già esistenti). All'interno degli edifici di uso produttivo esistenti è possibile insediare nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le

destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1<sup>^</sup>. Le norme di Pgt escludono la destinazione produttiva per l'area, ad eccezione di quelle già esistenti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Entrambi gli immobili, sia l'abitazione, sia il fabbricato artigianale con scarico assimilabile alle acque reflue domestiche, non sono allacciati alla pubblica fognatura ma, su dichiarazione degli esecutati, scaricano ciascuno in fossa biologica collegata a pozzo perdente ed una volta all'anno si deve procedere allo svuotamento delle fosse ricorrendo al servizio di spurgo. Tale situazione è consentita dalla normativa, in quanto l'area si trova all'esterno del perimetro dell'Agglomerato Urbano (Art. 74, comma 1, lettera n, del D. Lgs. 152/2006), ma deve essere rilasciata Autorizzazione Provinciale allo scarico, della validità di 4 anni, tacitamente rinnovata qualora le caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico non risultino modificate rispetto a quelle autorizzate.

Gli immobili non sono provvisti di Autorizzazione Provinciale allo scarico e, sulla base del colloquio con l'addetto provinciale al servizio, ing. Federica Bianchi, si deve presentare apposita domanda corredata di elaborati grafici e relazione esplicativa in cui si dimostra di non poter ricorrere al sistema di smaltimento nel terreno per subirrigazione. Vi è da pagare una sanzione di circa €35 e produrre n. 2 marche da bollo da €16, una per la domanda ed una per l'autorizzazione, oltre ai costi tecnici del professionista incaricato.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - laboratorio artigianale (sub. 3): presenza di ampliamenti volumetrici di diversa natura eseguiti in difformità o assenza di autorizzazione edilizia e di cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività artigianale non autorizzato - box (sub. 6): si presenta come unico locale adibito a locale tecnico e deposito - rimessa cicli e motocicli (sub. 4): in realtà si tratta di un vecchio servizio igienico ormai in disuso da anni, adibito a deposito - tettoia accesso pedonale abusiva e non sanabile (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: perfezionamento pratica di Condono Edilizio del 1985; Pratica Edilizia in sanatoria; Accertamento di Conformità Paesaggistica

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti segreteria Accertamento Conformità Paesaggistica: €100,00
- sanzione paesaggistica: €1.000,00
- diritti segreteria PdC in sanatoria (incrementi volumetrici da 150 a 300 mc): €300,00
- spese Condoni (bollo, OO.UU.): €1.198,00
- sanzione PdC in sanatoria: €1.340,00
- bolli PdC e Accertamento Conformità (n. 4): €64,00

La tettoia di ingresso deve essere rimossa o arretrata: non è sanabile; si omette l'indicazione dei costi tecnici in quanto a discrezione del tecnico incaricato

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con esclusione del locale adibito a laboratorio (sub. 3), sono state rilevate alcune lievi difformità negli immobili: - box (sub. 6): si presenta come unico locale, privo di divisione con la rimessa cicli-motocicli, adibito a locale tecnico e deposito - rimessa cicli e motocicli (sub. 4): in realtà si tratta di un vecchio servizio igienico ormai in disuso da anni, adibito a deposito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale (DocFa) con tre planimetrie  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €150,00

Si omette l'indicazione dei costi tecnici in quanto a discrezione del tecnico incaricato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza Autorizzazione Provinciale (normativa di riferimento: Regolamento Regionale n. 6/2019)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di autorizzazione provinciale allo scarico nel suolo di acque reflue domestiche

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €35,00
- n. 2 marche da bollo: €32,00

Si omettono i costi tecnici per la predisposizione della pratica di richiesta all'autorizzazione allo scarico in quanto l'onorario è a discrezione del professionista incaricato

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MOTTE 25, QUARTIERE LAZZARETTO

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a SOMMA LOMBARDO via Motte 25, quartiere Lazzaretto, della superficie commerciale di **188,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

porzione di villa bifamiliare sita in via Motte a Somma Lombardo, zona periferica della città a ridosso di boschi ed area agricola, caratterizzata per lo più dalla presenza di edilizia unifamiliare. L'abitazione è composta da un piano rialzato di due locali e servizi di circa 98 mq, un piano seminterrato adibito a locali accessori servito da scala interna della superficie di circa 100 mq, un piano sottotetto in gran parte non agibile ove sono posti due locali non abitabili con accesso da scala interna del tipo a chiocciola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20881 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MOTTE, 23, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/12/2009 pratica VA0387760; ampliamento - diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: da nord in senso orario: area di proprietà esclusiva su due lati, sub. 2, area di proprietà esclusiva  
deriva dalla particella 11073 sub. 2 graffiata alle particelle 14837 e 14838 sub. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa del Lazzaretto.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km

nella media 

superstrada distante 7 km

nella media 

aeroporto distante 10 km

al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di porzione di villa bifamiliare sita in via Motte n. 25 a Somma Lombardo, zona Lazzaretto: area periferica della città posta a nord-ovest ai limiti del centro abitato, in prossimità di boschi ed area agricola, a vocazione prevalentemente residenziale con presenza di ville singole.

L'edificio, realizzato nei primi anni '60 del novecento, si sviluppa su tre piani ed ha accesso pedonale dalla via Motte, attraverso il giardino privato: una rampa di scale immette nel balcone coperto da tettoia che da accesso al piano rialzato ove si sviluppa l'abitazione. E' composta da un ampio soggiorno, locale cottura, corridoio che disimpegna la camera da letto matrimoniale dotata di balcone e il bagno; una scala a chiocciola posta in un angolo del soggiorno conduce al piano sottotetto, per lo più non agibile data la conformazione della falda di copertura, in cui sono stati ricavati due locali agibili ma non abitabili a causa dell'altezza media inferiore ai requisiti minimi previsti per legge, tuttavia utilizzati come camere da letto e disimpegnati dal pianerottolo del vano scala, dotati l'uno di finestra, l'altro di porta finestra con accesso a balcone verso il cortile. Sempre al piano rialzato è presente una seconda scala che immette al piano seminterrato, caratterizzato dalla presenza di locali accessori e con accesso anche dall'esterno tramite l'area cortilizia di proprietà esclusiva.

I locali presentano all'incirca le seguenti dimensioni nette desunte dalle pratiche edilizie:

#### Piano rialzato (h ml 3.00)

- soggiorno 45.30

- cottura 6.50
- corridoio 5.00
- camera 16.50
- bagno 7.70
- balconi 17.00

Piano sottotetto (h media ml 2.00)

- disimpegno 6.35
- locale 1 12.70
- locale 2 7.70
- balcone 3.20

piano seminterrato (h ml 2.40)

- cantina 26.35
- disimp. 1 7.85
- ripostiglio 1 13.25
- ripostiglio 2 12.50
- disimp. 2 4.40
- disimp. 3 6.25
- wc/deposito 4.60

L'appartamento è esposto su tre lati: al piano rialzato il locale cottura ad est, soggiorno ad est e a nord, camera e bagno ad ovest; al piano sottotetto i due locali sono esposti uno ad est e l'altro ad ovest; i locali presentano le seguenti caratteristiche:

- pareti in muratura intonacate e tinteggiate in colore bianco, come il soffitto
- pavimenti in piastrelle di ceramica rettangolare colore chiaro nella zona giorno e disimpegno, in marmette di graniglia nella camera da letto, in ceramica con decoro al piano sottotetto; sempre in ceramica ma di formato e caratteristiche diverse nei vari locali del seminterrato
- pavimento del bagno in piastrelle di ceramica beige coordinate con il rivestimento
- rivestimento della cucina in piastrelle bianche con presenza di decoro verde in corrispondenza dei 4 spigoli
- bagno dotato di vasca, tazza, bidet e lavandino, con attacco lavatrice
- porte interne in legno verniciato bianco con specchiatura vetrata
- portoncino di ingresso in legno con riquadri a vetro
- serramenti esterni in legno con vetrocamera (ad eccezione del bagno) dotati di oscuranti del tipo a tapparella e doppio serramento all'esterno per il piano rialzato, mentre al piano seminterrato sono protetti da grate;
- riscaldamento in comune con l'unità produttiva (sub 3) con caldaia a pellet posta nel box (sub. 6) che fornisce anche acqua calda sanitaria e terminali in tutti i locali costituiti da radiatori; è presente anche un camino a legna nel soggiorno e una stufa a legna nel piano seminterrato
- impianto elettrico sottotraccia nell'abitazione, con placche e frutti all'apparenza piuttosto datati

Internamente l'unità si presenta in discreto stato di conservazione, ma non è stata oggetto di recenti

interventi di ammodernamento (fatta eccezione per il nuovo impianto di riscaldamento): le finiture sono ancora quelle originali o di interventi eseguiti in tempi passati; esternamente si presenta in buone condizioni generali.

La struttura portante è del tipo a travi e pilastri, i tamponamenti sono in muratura intonacata sulle due facce, tinteggiata esternamente in colore bianco con effetto stollato, zoccolo in piastrelle di pietra grigia per la parte seminterrata; la copertura è in legno a falda inclinata con manto in tegole di laterizio e lattoneria in rame.

Completa la dotazione un'area esterna di circa 350 mq: giardino sul fronte strada, delimitato da cancellata in ferro di colore marrone con tettoia (abusiva) a protezione del cancello pedonale ove è posto il citofono e il casellario postale, ed area cortilizia a ghiaietto sul lato opposto, attualmente adibita al parcheggio auto, con accesso carraio da cancello automatizzato posto sulla via Motte tramite percorso sterrato che si sviluppa lateralmente all'edificio, lungo il confine di proprietà. Da tale cortile di proprietà esclusiva dell'abitazione, si ha accesso anche al capannone ed al box attualmente adibito a locale tecnico, ove è collocata la caldaia e depositato pellet e legna da ardere. A lato del box c'è una piccola area pavimentata con piastrelloni di cemento e finitura in ghiaietto.

L'immobile non è allacciato alla fognatura ma scarica (senza autorizzazione provinciale), in fossa biologica collegata a pozzo perdente.

CLASSE ENERGETICA:



[285,68 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1212300022909 registrata in data 10/12/2009

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	98,00	x	100 %	=	98,00
balconi	20,00	x	30 %	=	6,00
sottotetto	27,00	x	35 %	=	9,45
accessori piano seminterrato	100,00	x	60 %	=	60,00
area esterna (fino a 98 mq)	98,00	x	10 %	=	9,80
area esterna (350-98=252)	252,00	x	2 %	=	5,04
<b>Totale:</b>	<b>595,00</b>				<b>188,29</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casa indipendente con giardino

Indirizzo: Somma Lombardo

Superfici principali e secondarie: 235

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 702,13 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villa anni '60 su due piani con box e giardino

Indirizzo: Somma Lombardo - via Curtatone

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo: 269.000,00 pari a 840,63 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villa con due unità, box e giardino

Indirizzo: Somma Lombardo - via Mascagni

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 964,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: Somma Lombardo - via Mure'

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 1.017,86 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2022)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: valore al mq per ville e villini della medesima zona

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: unità abitabili in buono stato

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in

oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 188,29 x 850,00 = **160.046,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 160.046,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 160.046,50**

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MOTTE 25, QUARTIERE LAZZARETTO

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a SOMMA LOMBARDO via Motte 25, quartiere Lazzaretto, della superficie commerciale di **180,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

laboratorio artigianale costruito intorno agli anni '70 del novecento con accesso dall'area cortilizia di proprietà dell'abitazione; ha forma rettangolare allungata, si sviluppa su due campate ciascuna con copertura a due falde inclinate, dispone di zona spogliatoio/servizi igienici, presenta una superficie lorda di circa 180 mq ed altezza media m 3.95.

Si segnala la presenza di irregolarità edilizie sanabili di tipo volumetrico e sulla destinazione d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.95. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20881 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/3, classe 5, consistenza 159 mq, rendita 262,77 Euro, indirizzo catastale: VIA MOTTE, 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/12/2009 pratica VA0387760; ampliamento - diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 su due lati, sub. 2 su due lati, sub. 5, sub. 4, part. 20697

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa del Lazzaretto.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km	nella media	
superstrada distante 7 km	nella media	
aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

capannone adibito a laboratorio/deposito con accesso da via Motte attraverso il cancello carraio in comune con l'abitazione ed il box, mediante percorso scoperto pavimentato in ghiaietto dell'area cortilizia di proprietà esclusiva dell'abitazione. L'ingresso avviene da porta a battente della larghezza di circa 80 cm dotata di sopra luce in vetro cemento.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, la sua costruzione inizia intorno agli anni '60 del '900 per subire una serie di ampliamenti non tutti debitamente autorizzati; è costituito dall'unione di due campate di medesima lunghezza ma diversa larghezza, ciascuna con copertura a doppia falda con manto in tegole di laterizio e lattoneria in rame e presenta struttura in cls armato, tamponamenti in muratura dotati di ampie finestre con telaio in ferro e vetro retinato lungo i due lati maggiori. Ha una superficie lorda complessiva di circa 180 mq e altezza media di ml 3.95. E' stato recentemente ristrutturato e si presenta in buone condizioni; è costituito da un unico grande locale adibito e laboratorio di circa 150 mq di superficie utile oltre ad una zona adibita a spogliatoio e servizi igienici di circa 13 mq, dotata di lavandino, due wc e doccia, di altezza circa 3 metri controsoffittata da struttura metallica con pannelli isolanti quadrati ove sono collocati gli impianti di illuminazione e di erogazione del riscaldamento.

I locali presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimento in piastrelle colore bianco
- rivestimento locale doccia e zona lavandino in piastrelle colore chiaro
- pareti intonacate sui due lati e tinteggiate internamente in colore bianco, come il soffitto, mentre l'esterno è privo di tinteggiatura

Dal fondo dell'edificio si ha accesso a destra al box di cui al sub. 6, mentre a sinistra alla rimessa cicli/motocicli di cui al sub. 4, in realtà un locale di circa 5 mq di superficie netta, adibito a servizio igienico ormai dismesso ed utilizzato come deposito a servizio del capannone.

Il riscaldamento è fornito da un impianto con caldaia a pellet e boiler di accumulo collegato che fornisce acqua calda sanitaria, collocata nel box adiacente, che serve anche l'abitazione mentre

l'impianto elettrico è del tipo esterno. Su dichiarazione dell'esecutato, non vi è collegamento alla fognatura comunale. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Si segnala la presenza di irregolarità edilizie sanabili di tipo volumetrico e sulla destinazione d'uso.

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	180,85	x	100 %	=	180,85
<b>Totale:</b>	<b>180,85</b>				<b>180,85</b>

**ACCESSORI:**

**deposito artigianale.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20881 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 12,14 Euro, indirizzo catastale: via Motte, 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/12/2009 pratica VA0387760; ampliamento - diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 3, sub. 5, part. 20697  
catastalmente risulta una rimessa per cicli e motocicli, di fatto è un servizio igienico in disuso adibito a deposito

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	7,00	x	50 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>3,50</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Agenzia delle Entrate (30/06/2022)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;

- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazione che hanno riguardato gli interni e gli impianti ma non l'involucro, considerando il buono stato di manutenzione, in assenza di immobili simili in vendita nella zona, si assume il valore medio fornito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i capannoni industriali nella medesima zona.

A causa delle importanti difformità edilizie riscontrate, a copertura delle spese tecniche e degli imprevisti per la sua regolarizzazione, si applica un abbattimento del 10% del valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,85	x	400,00	=	<b>72.340,00</b>
Valore superficie accessori:	3,50	x	400,00	=	<b>1.400,00</b>
					<b>73.740,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spese tecniche dovute alla regolarizzazione edilizia	-7.374,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 66.366,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 66.366,00</b>

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MOTTE 25, QUARTIERE LAZZARETTO

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO C

**box doppio** a SOMMA LOMBARDO via Motte 25, quartiere Lazzaretto, della superficie commerciale di **17,27** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio con accesso carraio dalla via Motte attraverso area cortilizia di proprietà esclusiva dell'abitazione, attualmente utilizzato come locale tecnico e deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20881 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: VIA MOTTE, 23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/12/2009 pratica VA0387760; ampliamento - diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: da nord in senso orario: area esclusiva del sub. 1 su due lati, sub. 3 su due lati, part. 20697

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa del Lazzaretto.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km

nella media 

superstrada distante 7 km

nella media 

aeroporto distante 10 km

al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

locale di circa 34 mq di superficie lorda, 32 di superficie netta e altezza pari a m 2.30, realizzato parte entro il capannone e parte con corpo esterno e copertura piana. A differenza di quanto rappresentato nella planimetria catastale (è stata rilevata un'incongruenza anche tra i diversi documenti della Pratica Edilizia), non è presente il divisorio interno, ma soprattutto è variata la destinazione d'uso: non è adibito ad autorimessa bensì a locale tecnico, con presenza di impianto destinato alla produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria destinata sia all'abitazione, sia al capannone. Oltre alla caldaia del tipo a pellet e al serbatoio di accumulo collocati nella porzione a ridosso del capannone, la restante parte, in corrispondenza della porta di accesso, è attualmente adibita a deposito di pellet e legna da ardere.

Presenta struttura in cls, copertura piana, tamponamenti in muratura intonacata sulle due facce e tinteggiata in bianco, pavimento in piastrelle di colore bianco, finestre con telaio in ferro e portone di accesso in lamiera verniciata in colore marrone. Si segnala che la finestra a confine deve essere sostituita con vetrocemento.

Data la presenza della caldaia l'unità non può essere utilizzata come autorimessa, se non a fronte di una serie di opere di adeguamento come richiesto dalla normativa in materia che presuppone, tra l'altro, un muro divisorio tra i due ambienti dotato di filtro a prova di fumo. In alternativa, può essere smantellato l'attuale impianto di riscaldamento in modo da avere nuovamente un locale adibito solo ad autorimessa, prevedendo di realizzare un nuovo impianto di riscaldamento sia per il capannone, sia per l'abitazione. Oppure essere utilizzato interamente come locale tecnico.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	34,54	x	50 %	=	17,27
<b>Totale:</b>	<b>34,54</b>				<b>17,27</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: valori per unità immobiliari da ristrutturare

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, trattandosi di edificio che ha subito una trasformazione nella sua destinazione d'uso con l'inserimento della nuova centrale termica che sottrae spazio e richiede l'attuazione di lavori edilizi per riportarlo alla funzione originaria di autorimessa, viene valutato come immobile da ristrutturare, applicando un abbattimento in percentuale sulla superficie commerciale in quanto locale accessorio.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,27 x 600,00 = **10.362,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.362,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.362,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, tenendo conto di una serie di

elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	188,29	0,00	160.046,50	160.046,50
B	laboratorio artigianale	180,85	3,50	66.366,00	66.366,00
C	box doppio	17,27	0,00	10.362,00	10.362,00
				<b>236.774,50 €</b>	<b>236.774,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.219,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 232.555,50**

**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: **€ 232.555,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 232.555,50**

data 04/03/2023

il tecnico incaricato  
ANTONELLA LOMBARDO