



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 367/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SPA

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

GIUDICE:  
Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:  
G.I.V.G. Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Ciavarella**

CF: CVRNTN65D26I819L  
con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2  
telefono: 0331253398  
email: [studiociavarellamigliavacca@gmail.com](mailto:studiociavarellamigliavacca@gmail.com)  
PEC: [antonio.ciavarella@geopec.it](mailto:antonio.ciavarella@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
367/2023

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a ARSAGO SEPRIO Via Vittorio Veneto 44, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare facente parte di un complesso residenziale edificato a seguito di Piano di Lottizzazione attuato verso la fine del secolo scorso. Come evincesi dall'immagine ortofotografica l'edificio si colloca ai margini di nord-est del comune di Arsago Seprio in zona prettamente residenziale a diretto ridosso di un'ampia zona boschiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terreno primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9745 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 542,69 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto 44, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mapp. 9745 sub 12 , a est mappale 10593, a sud mappale 7823, a ovest strada di lottizzazione condominiale collegata alla via Vittorio Veneto da cui si esercita l'accesso

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### **A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9745 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO 44, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a est, sud ed ovest medesima proprietà al mapp. 9745 sub 11, a nord altra proprietà al mapp. 9745 sub 12

#### **A.2** altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10593 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 200, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 1,03 €, indirizzo catastale: Via Vittorio veneto 44, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 10592, a est mappale 3360, a sud 7823, a ovest mappale 9745 sub 11  
Il terreno è da considerarsi diretta pertinenza del fabbricato di cui al mappale 9745 sub 11 in quanto da esso esercita accesso alla via pubblica. Il documento di Piano del PGT vigente del Comune di Arsago Seprio perimetra il mappale all'interno di un comparto di trasformazione a vocazione residenziale

- foglio 9 particella 10587 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 640, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,31 €, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord via Vittorio Veneto da cui si esercita accesso, a est mappale 3360, a sud mappale 10588 a ovest mappale 9745 sub 18 e 17  
Trattasi di terreno destinato a prato delle dimensioni della larghezza di circa mt 17,30 e lunghezza 36 mt. che il documento di piano del PGT vigente perimetra all'interno di un abito di trasformazione su cui è prevista la realizzazione di una nuova viabilità

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	48,10 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.990,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.990,00
Data della valutazione:	29/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'esecutato ha concesso al CTU libero svolgimento alle operazioni peritali

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'iscrizione d'ipoteca del 26/11/2015 reg. Gen. 118485 reg. Part. 21154 per Concessione di Mutuo Fondiario, a favore della **Banca Popolare di Sondrio SPA** (creditore procedente nella Proc. Esecutiva), risultano colpiti da ipoteca solamente l'abitazione alla particella 9745 sub 11 e l'autorimessa alla particella 9745 sub 31, **risultano esclusi** i due terreni ai mappali 10587 e 10593 che invece sono ricompresi nella Trascrizione del Pignoramento del 03/11/2023 reg. Gen. 148322 - reg. Part. 103647, detti terreni sono anche esclusi nella sez. D della visura ipotecaria della trascrizione ove vengono descritti in dettaglio i beni oggetto di ipoteca.

### 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 25/11/2015 a firma di Notaio Chiara Bardelli ai nn. 2271/1117 di repertorio, iscritta il 26/11/2015 a Milano 2 ai nn. 118485/21154, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 187000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a abitazione mapp 9745 sub 11 e autorimessa mapp 9745 sub 31

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/10/2023 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6179 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 a Milano 2 ai nn. 148322/103647, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a abitazione al mapp. 9745 sub 11, autorimessa al mapp.9745 sub 31, terreno mapp. 10587 e terreno al mapp. 10593

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: **€. 325,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 366,39**

Millesimi condominiali: **47,63 abitazione e**

Ulteriori avvertenze: **1,93 autorimessa**

L'amministratore precisa che il condominio non ha cause in corso, nonchè le parti condominiali riguardano la strada interna di collegamento alla via Vittorio Veneto e la gestione degli spazi verdi comuni.

Tutto il territorio di Arsago Seprio è vincolato paesaggisticamente ex D.Lgs 42/2004

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

Si precisa che l'esecutato è deceduto il 05/09/2021 ed è stata nominata l'Avv. Manuela Squellati quale curatore dell'eredità giacente

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione, con atto stipulato il 09/09/1998 a firma di Notaio Bellucci ai nn. 241159/15498 di repertorio, trascritto il 15/09/1998 a

Milano 2 ai nn. 72372/52481.

Il titolo è riferito solamente a abitazione al mapp. 9745 sub 12 e autorimessa al mapp. 9745 sub 31

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione, con atto stipulato il 09/09/1998 a firma di Notaio Bellucci ai nn. 241159/15498 di repertorio, trascritto il 15/09/1998 a Milano 2 ai nn. 72372/52481.

Il titolo è riferito solamente a abitazione al mapp. 9745 sub 12 e autorimessa al mapp. 9745 sub 31

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Graffeo Aldo ai nn. 87422/23585 di repertorio, trascritto il 30/07/2003 a Milano 2 ai nn. 87422/23585.

Il titolo è riferito solamente a terreni ai mappali 10587 e 10593

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Graffeo Aldo ai nn. 87422/23585 di repertorio, trascritto il 30/07/2003 a Milano 2 ai nn. 87422/23585.

Il titolo è riferito solamente a terreni ai mappali 10587 e 10593

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **3856- 1995/CE-89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casette bifamiliari di edilizia economica, presentata il 23/10/1995 con il n. 9054 di protocollo, rilasciata il 26/03/1996 con il n. 3856 di protocollo.

Edifici facenti parte di una lottizzazione la cui convenzione è stata stipulata con atto Rep. 12692/1454 del 16/02/1996

Concessione edilizia N. **3943 - 1996/CE-74**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 3856 del 26/03/1996, presentata il 12/09/1996 con il n. 7953 di protocollo, rilasciata il 20/12/1996 con il n. 3943 di protocollo

Concessione edilizia N. **4044**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 3856 del 26/03/1996 , presentata il 26/07/1997 con il n. 7200 di protocollo, rilasciata il 09/10/1997 con il n. 4044 di protocollo

Denuncia di inizio lavori ex L.135/97- N. **56**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 3856 del 26/03/1996, presentata il 02/04/1998 con il n. 3207 di protocollo, agibilità del 29/05/1998 con il n. 5288 di protocollo.

Abitabilità attestata per silenzio assenso ai sensi del DPR 425/1994

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 34 del 02/10/2018, l'immobile ricade in zona B1 b - Aree di edificazione recente a disegno unitario. Norme tecniche di attuazione ed indici: nel Piano delle Regole le aree B1b comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato o concluso, caratterizzato dalla presenza di differenti tipologie edilizie. INDICI E PARAMETRI: Uf = esistente Rc = 35% H1 = m 10,50 H2 = m 13,50 Dc = H/2 - minimo m 5 Df = H

- minimo m 10 Ds = m 5 . Il titolo è riferito solamente al abitazione censita con mappali 9745 sub 11 e 31

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 34 del 02/10/2018, l'immobile ricade in zona AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1. Norme tecniche di attuazione ed indici: i mappali 10857 e 10593 ricadono all'interno dell'Ambito di Trasformazione 1 di superficie territoriale di circa mq 12.600 , così come definito dal Documento di Piano del PGT vigente, in particolar modo il mappale 10587 è destinato a nuova viabilità da realizzare per l'attuazione del piano attuativo. La destinazione dell'ambito di trasformazione è residenziale, da realizzare secondo lo schema planimetrico indicato nella scheda d'Ambito n. 1. Gli indici di capacità edificatoria sono i seguenti: All' Ambito di Trasformazione sono attribuiti due distinti indici di utilizzazione territoriale: Indice proprio Ut 0,20 mq/mq Indice aggiuntivo Ut 0,10 mq/mq applicabili secondo le disposizioni contenute all'art. 8.2.1 dei Criteri tecnici di Attuazione. Rc = 30% H = 3 piani fuori terra . Il titolo è riferito solamente al ai mappali 10857 e 10593

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: edificazione di un porticato nel retro dell'abitazione. Il manufatto oltre a non rispettare le distanze dai confini riduce il rapporto aeroilluminante del locale soggiorno soggiorno rendendolo inagibile. edificazione di piccolo accessorio per ricovero attrezzi da giardino sul mappale 10593 (normativa di riferimento: DPR 380/01 SMI)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento macerie del porticato in legno e accessorio: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana



*portico da demolire*



*accessorio da demolire*

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità interne per modifiche ai tavolati divisorii nella cantina e per demolizione del muro di separazione tra soggiorno e cucina, formazione di scaletta di collegamento tra il giardino dell'abitazione e il terreno pertinenziale censito col mappale 10593, formazione di recinzione in paletti e rete metallica ai lati est e nord mappale 10593 (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per opere di manutenzione

straordinaria ex art. 37 DPR 380/01 smi

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali per redazione di SCIA in sanatoria e sanzione : €3.000,00



demolizione muro di separazione tra soggiorno e cucina



diversa disposizione muro separazione locali ripostiglio in cantina



indicazione sanatorie/demolizioni



ABUSI PIANO INTERRATO



ABUSI PIANO TERRENO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione, già eseguito a cura del CTU (normativa di riferimento: DOCFA)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA VITTORIO VENETO 44

**VILLA BIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a ARSAGO SEPRIO Via Vittorio Veneto 44, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare facente parte di un complesso residenziale edificato a seguito di Piano di Lottizzazione attuato verso la fine del secolo scorso. Come evincesi dall'immagine ortofotografica l'edificio si colloca ai margini di nord-est del comune di Arsago Seprio in zona prettamente residenziale a diretto ridosso di un'ampia zona boschiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terreno primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9745 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 542,69 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto 44, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord mapp. 9745 sub 12 , a est mappale 10593, a sud mappale 7823, a ovest strada di lottizzazione condominiale collegata alla via Vittorio Veneto da cui si esercita l'accesso

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



*vista dall'ingresso*



*vista fianco*



*vista retro*



*ortofoto*



*vista aerea*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Somma Lombardo - Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ampia zona naturalistica delle paludi del Parco del Ticino, importante museo con tombe di epoca Longobarda e della Civiltà di Golasecca, Chiesa di S. Vittore con battistero bell'esempio di chiesa romanica risalente al IX secolo dc.



*palude Pollini*



*Chiesa di S. Vittore con Battistero*



*necropoli Longobarda*

SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- musei



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 5 km
- autobus distante 100 mt
- ferrovia distante 3 km
- autostrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di perizia riguarda la porzione di villetta bifamiliare facente parte di una lottizzazione di 20 villette edificate in zona di espansione residenziale del Comune di Arsago Seprio. L'edificio è a due piani fuori terra più un piano interrato, con un corpo a doppia manica, dal linguaggio architettonico dell'edilizia tipica delle cooperative edilizie di fine secolo scorso. L'edificio è di testa presenta tre lati liberi che affacciano su spazio adibito a giardino ed uno in

aderenza con altra abitazione.

Nel pianterreno, che si colloca in posizione leggermente rialzata rispetto alla strada di lottizzazione condominiale, trovasi la cucina il soggiorno ed un bagno, per mezzo di una scala interna in posizione baricentrica si accede al primo piano ove sono ubicate tre camere e un bagno e al piano interrato ove trovasi una cantina, un locale wc/lavanderia e l'autorimessa.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con pilastri e travi di cemento armato, solette miste latero-c.a., il tetto è a due falde con struttura in legno e tegole in cotto.

Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo, che in molte parti, come evincesi dalle fotografie di ricognizione, risulta rovinata per distacco dall'intonaco.

La tipologia dei materiali di finitura dell'appartamento in parte è di qualità corrente in normali condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con persiane ad ante, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti dei locali sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e cucina.

Le pareti e soffitti sono intonacati a civile, nel bagno a pianterreno si evidenzia una notevole formazione di muffa in corrispondenza della giunzione tra parete e soffitto da attribuire molto probabilmente alla mancanza di coibentazione del ponte termico.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica di tipo a pavimento. L'impianto elettrico è sottotraccia. Una caldaia a gas metano autonoma posizionata nella cucina produce sia acqua calda sanitaria sia il riscaldamento che è a radiatori in alluminio.

Nel locale cantina a piano interrato è presente un caminetto a legna. Su alcuni muri dei locali di piano cantinato risultano evidenti tracce di umidità.

La porta d'ingresso dell'autorimessa è di tipo sezionale.

Pertinenziale all'abitazione risultano due piccoli appezzamenti di terreno.

Il primo censito col mappale 10593 di circa 200 mq risulta posto sul retro della casa, a cui si accede per mezzo di scaletta in legno posta a margine della recinzione del lotto originario del fabbricato. La scaletta è resa necessaria in quanto il terreno è ad una quota più bassa di circa mt 2 dal piano dell'abitazione. Il terreno è interamente recintato con rete metallica. Sul lotto è presente un piccolo capanno in legno per atterzzi da giardino da rimuovere in quanto non autorizzato.

Il secondo censito col mappale 10587 di circa mq 640 non risulta recintato ed è adibito a prato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : battente a due ante realizzato in acciaio con apertura automatizzata	al di sopra della media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevabile	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in non rilevabile	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di cemento	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di	scarso	

cemento

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

*scale*: interna con rivestimento in marmo

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*citofonico*: solo fono conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

*telefonico*: sottotraccia conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in caloriferi conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆

*scale interne*: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆



cucina



soggiorno



bagno



camera m.



lavanderia



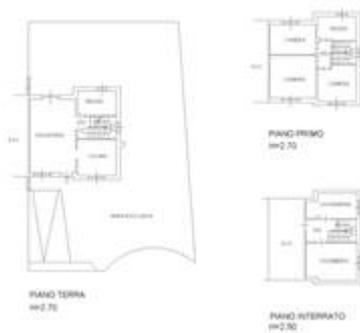
cantina

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
ABITAZIONE	115,00	x	100 %	=	115,00
CANTINA	36,00	x	50 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>151,00</b>				<b>133,00</b>



PLANIMETRIA

**ACCESSORI:****box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9745 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO 44, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a est, sud ed ovest medesima proprietà al mapp. 9745 sub 11, a nord altra proprietà al mapp. 9745 sub 12

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	21,00	x	50 %	=	10,50
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>10,50</b>



AUTORIMESSA



AUTORIMESSA

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10593 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 200, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 1,03 €, indirizzo catastale: Via Vittorio veneto 44, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord mappale 10592, a est mappale 3360, a sud 7823, a ovest mappale 9745 sub 11

Il terreno è da considerarsi diretta pertinenza del fabbricato di cui al mappale 9745 sub 11 in quanto da esso esercita accesso alla via pubblica. Il documento di Piano del PGT vigente del Comune di Arsago Seprio perimetra il mappale all'interno di un comparto di trasformazione a vocazione residenziale

- foglio 9 particella 10587 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 640, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,31 €, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord via Vittorio Veneto da cui si esercita accesso, a est mappale 3360, a sud mappale 10588 a ovest mappale 9745 sub 18 e 17

Trattasi di terreno destinato a prato delle dimensioni della larghezza di circa mt 17,30 e lunghezza 36 mt. che il documento di piano del PGT vigente perimetra all'interno di un abito di trasformazione su cui è prevista la realizzazione di una nuova viabilità

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno in ambito di trasformazione	200,00	x	6 %	=	12,00

terreno in abito di trasformazione adibito a nuova strada	640,00	x	4 %	=	25,60
<b>Totale:</b>	<b>840,00</b>				<b>37,60</b>



terreno pertinenziale mapp. 10587



terreno mappale 10593

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: sito asta legale

Descrizione: appartamento con box doppio al rustico

Indirizzo: Via E. Fermi

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 106.958,00 pari a 742,76 Euro/mq

Valore Ctu: 118.838,00 pari a: 825,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 116.727,27 pari a: 810,61 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: sito asta legale

Descrizione: appartamento con box doppio al rustico

Indirizzo: Via E. Fermi

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie: 25  
Prezzo: 70.118,00 pari a 730,40 Euro/mq  
Valore Ctu: 77.912,00 pari a: 811,58 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 74.044,00 pari a: 771,29 Euro/mq  
Distanza: 500.00 m  
Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 28/05/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: villa singola unifamiliare  
Indirizzo: Via Vittorio Veneto  
Superfici principali e secondarie: 277  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 399.000,00 pari a 1.440,43 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 319.200,00 pari a 1.152,35 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agente immobiliare (29/05/2024)  
Domanda: medio alta  
Offerta: medio bassa  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 2/3 mesi massimo  
Valore minimo: 800,00  
Valore massimo: 1.100,00  
OMI a cura Agenzia delle Entrate (31/12/2023)  
Valore minimo: 850,00  
Valore massimo: 1.050,00  
Note: prezzo riferito ad abitazioni civili in condizioni conservative "normali"  
Camera di Commercio di Varese-rilevamenti prezzi immobili (31/12/2023)  
Valore minimo: 700,00  
Valore massimo: 950,00  
Note: prezzi riferiti a immobili abitabili in buono stato

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, in quanto le contrattazioni sul libero mercato e le recenti aggiudicazioni in asta di immobili simili a quello in perizia hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai €/mq 900-950, valori in linea con i dati espressi dalle banche dati statistiche dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona D1-€/mq 850/1050) e della CCIAA di Varese (€/mq 700-950) per abitazioni di consistenza e stato di conservazione normale, come quello dell'immobile in perizia.

Per quanto riguarda il valore del terreno pertinenziale si è appurato che attualmente il prezzo per aree simili si attesta intorno a €/mq 40

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	133,00	x	900,00	=	<b>119.700,00</b>
Valore superficie accessori:	48,10	x	900,00	=	<b>43.290,00</b>
					<b>162.990,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 162.990,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 162.990,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arsago Seprio, agenzie: Somma Lombardo-Besnate-Arsago Seprio, osservatori del mercato immobiliare OMI- CCIAA Varese, ed inoltre: siti internet specializzati in compravendite immobiliari

#### 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	133,00	48,10	162.990,00	162.990,00
				<b>162.990,00 €</b>	<b>162.990,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.990,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.990,00**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.990,00**

data 29/05/2024

il tecnico incaricato  
Antonio Ciavarella