



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Terzi

CF: TRZMSM74L13B300C

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA ANDREA COSTA, 5

telefono: 3497202067

email: maxterzi@virgilio.it

PEC: massimo.terzi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
215/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BESNATE Via Parini 18, della superficie commerciale di **425,84** mq per la quota di:

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

Trattasi di una villa unifamiliare di ampie metrature ubicata in un contesto naturale / paesaggistico di pregio e riservato. La villa è costituita da tre piani: un piano terra ampio con zona giorno e zona notte, un piano sottotetto che è stato recuperato a fini abitativi recentemente e in cui trovano spazio altre camere da letto ed, infine, un piano interrato con locali accessori e locali come taverna e sala biliardo.

Si evidenzia che l'Attestato di Prestazione Energetica allegato risulta essere scaduto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1 e S1, ha un'altezza interna di 270 cm PT, 250 cm p.int., 100-360 cm p.sot .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6897 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.387,98 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini, 18, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

B box doppio a BESNATE Via Parini 18 per la quota di:

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

Trattasi dell'autorimessa pertinenziale alla villa unifamiliare di cui al corpo A ubicata in un contesto naturale / paesaggistico di pregio e riservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6897 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 50 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	425,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 546.550,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 519.222,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 519.222,50
Data della valutazione:	12/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I debitori si sono dimostrati disponibili a far accedere il CTU

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/07/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2332 di repertorio, iscritta il 09/08/2018 a Milano 2 ai nn. 110766/20392, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 762.515,18 €.

Importo capitale: 662.515,18 €.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 di proprietà.

Ipoteca comprende anche altri immobili non oggetto della presente procedura ed altri soggetti

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/08/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2454 di repertorio, iscritta il 16/11/2018 a Milano 2 ai nn. 144668/26806, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 57.527,86 €.

Importo capitale: 48.527,86 €.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 di proprietà.

Ipoteca comprende anche altri immobili non oggetto della presente procedura ed anche altri soggetti

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/09/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2697 di repertorio, iscritta il 30/10/2019 a Milano 2 ai nn. 134746/25877, a favore di *** DATO OSCURATO



*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 225.654,55 €.

Importo capitale: 188.654,55 €.

Ipoteca comprende anche altri immobili non oggetto della presente procedura ed anche altri soggetti

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/05/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3532 di repertorio, trascritta il 22/06/2023 a Milano 2 ai nn. 86181/60381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli esecutati hanno costruito direttamente su terreni di proprietà gli immobili oggetto della presente procedura

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 07/03/1992), con atto stipulato il 07/03/1992 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 555394/27325 di repertorio, registrato il 27/03/1992 a Gallarate ai nn. 847 Serie 2V, trascritto il 06/04/1992 a Milano 2 ai nn. 30285/217866.

Il titolo è riferito solamente a alla nuda proprietà dei terreni sui quali insistono gli immobili attuali

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 07/03/1992), con atto stipulato il 07/03/1992 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 555394/27325 di repertorio, registrato il 27/03/1992 a Gallarate ai nn. 847 Serie 2V, trascritto il 06/04/1992 a Milano 2 ai nn. 30285/217866.

Il titolo è riferito solamente a alla nuda proprietà dei terreni sui quali insistono gli immobili attuali

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 17/07/1991 fino al 07/03/1992), con atto stipulato il 17/07/1991 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 537456/26149 di repertorio, registrato il 30/07/1991 a Gallarate, trascritto il 02/08/1991 a Milano 2 ai nn. 66190/49147.



Il titolo è riferito solamente a alla nuda proprietà dei terreni sui quali insistono gli immobili attuali.
Donazione previa riserva di usufrutto della donante vita natural durante e dopo di sé del marito

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della pratica edilizia originaria del 1992 di costruzione dell'immobile non è stata richiesta e quindi rilasciata l'agibilità dell'immobile. Successivamente con la pratica edilizia di recupero del sottotetto del 2009 l'agibilità è stata richiesta ma non è stata rilasciata in quanto mancante di alcuni documenti (in particolare del collaudo statico dell'immobile)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 31/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero ai fini abitativi di sottotetto e installazione pannelli fotovoltaici, rilasciata il 21/05/2009 con il n. 14474/08-5777 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica edilizia è rintracciabile anche con il numero di P.E. 198/2008. La pratica edilizia 21/2010 è la variante a questa pratica

Concessione Edilizia **N. 99/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione nuovo immobile residenziale, presentata il 15/07/1992 con il n. 5341 di prot. di protocollo, rilasciata il 13/11/1992 con il n. 99/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia **N. 25/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione, presentata il 02/03/1994 con il n. 1855 di prot. di protocollo, rilasciata il 08/07/1994.

Il titolo è riferito solamente a alla costruzione della recinzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 29/09/2022, l'immobile ricade in zona Tessuto della diffusione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole. L'immobile e il suo lotto sono in area oggetto di verifica nel PIF del Parco Lombardo della Valle del Ticino

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'onere di regolarizzazione edilizia è un importo "indicativo" in quanto, la determinazione esatta dello stesso può avvenire esclusivamente al momento della redazione della pratica con l'interlocuzione con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate ed in base alle scelte che il committente intederà fare (in alcuni casi si può sanare lo spazio piuttosto che edificare il muro autorizzato)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano terra: 1) dimensioni di alcuni serramenti 2) basculanti dell'autorimessa 3) lievi spostamenti di tavolati interni A piano interrato: 1) Presenza di un locale rustico non dichiarato 2) difformità di alcuni serramenti esterni 3) diversa distribuzione degli ambienti interni 4) diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti A piano sottotetto: 1) diversa superficie calpestabile a disposizione Prospetti con finestre diverse (normativa di riferimento: P.G.T. e Regolamento Edilizio comunale e Regolamento Locale d'Igiene)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: In parte mediante opere edilizie ed in parte mediante pratica di accertamento di conformità

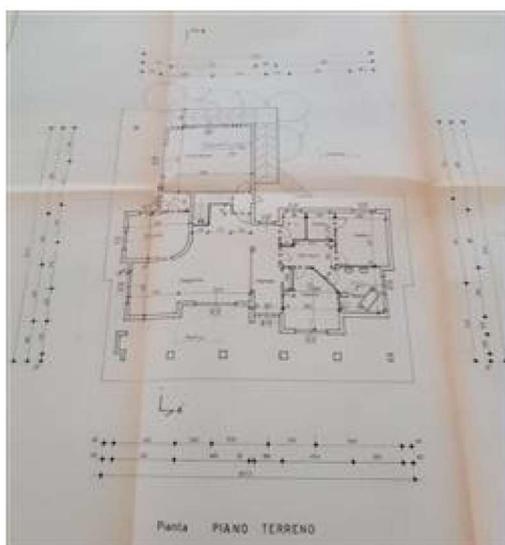
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità: €.3.000,00
- Sanzioni: €.5.000,00
- Opere edili: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

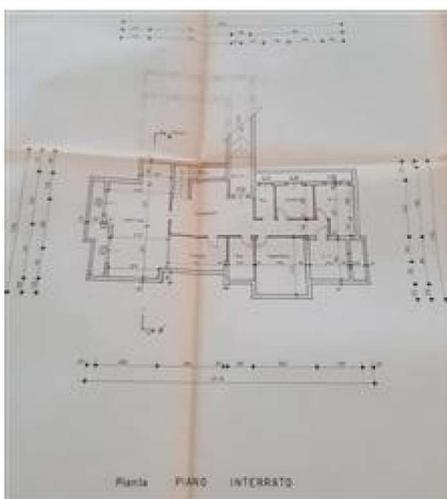
La verifica di conformità dei piani terra ed interrato deve essere effettuata rispetto alla pratica originaria del 1992, mentre quella del piano sottotetto (e limitatamente alla parete della cucina ed all'accesso al sottotetto del piano terra) deve essere effettuata rispetto alla pratica del 2009 ed alla sua variante del 2010. In quest'ultima pratica il garage e alcune finestre del piano terra sono indicate nello stato di fatto correttamente, ma non essendo oggetto della pratica del 2009 non possono considerarsi assentite



Piano terra autorizzato



Piano terra rilevato

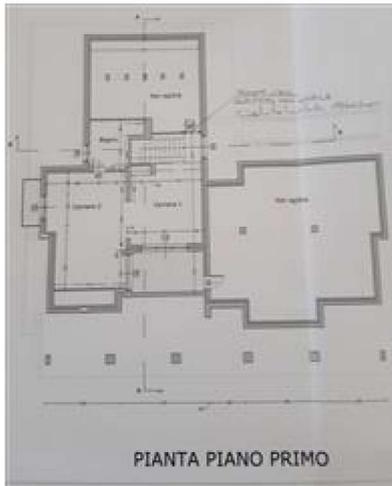


Piano interrato autorizzato



Piano interrato rilevato





Piano sottotetto autorizzato



Piano sottotetto rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano terra: 1) dimensioni di alcuni serramenti 2) basculanti dell'autorimessa 3) lievi spostamenti di tavolati interni A piano interrato: 1) Presenza di un locale rustico non dichiarato 2) difformità di alcuni serramenti esterni 3) diversa distribuzione degli ambienti interni 4) diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti A piano sottotetto: 1) diversa superficie calpestabile a disposizione (normativa di riferimento: DPR 138/1998)

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

La regolarizzazione catastale è opportuno eseguirla a seguito della regolarizzazione edile

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa volumetria del piano sottotetto recuperata con partica del 2009. Costruzione di tettoia non dichiarata (normativa di riferimento: PGT comunale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione tettoia e suo smaltimento: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Non vengono indicati costi per la regolarizzazione urbanistica relativi alla casa perchè già inclusi nella regolarizzazione edile

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN BESNATE VIA PARINI 18

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BESNATE Via Parini 18, della superficie commerciale di **425,84** mq per la quota di:

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

Trattasi di una villa unifamiliare di ampie metrature ubicata in un contesto naturale / paesaggistico di pregio e riservato. La villa è costituita da tre piani: un piano terra ampio con zona giorno e zona notte, un piano sottotetto che è stato recuperato a fini abitativi recentemente e in cui trovano spazio altre camere da letto ed, infine, un piano interrato con locali accessori e locali come taverna e sala biliardo. Si evidenzia che l'Attestato di Prestazione Energetica allegato risulta essere scaduto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1 e S1, ha un'altezza interna di 270 cm PT, 250 cm p.int., 100-360 cm p.sot .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6897 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.387,98 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini, 18, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 15 Km
- autobus distante 1 Km
- autostrada distante 3 Km
- ferrovia distante 750 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dall'ampio giardino tramite un arioso porticato si entra al piano terra in un ingresso lungo e non particolarmente ampio che risulta essere elemento di divisione tra la zona giorno (a sinistra) e la zona notte (a destra). A sinistra si apre l'ampio locale destinato a soggiorno e sala pranzo di circa 46 mq e da questo è possibile accedere alla comoda cucina abitabile (di ca. 16 mq) che ha un ulteriore spazio accessorio (indicato come "lavello" nelle tavole di rilievo) di circa 4 mq. Sulla destra dell'ingresso è



dapprima possibile accedere alla zona notte dotata di due camere entrambe doppie di cui quella matrimoniale (Camera 1) di ca. 14,70 mq avente anche una cabina armadio di ca. 4,30 mq, mentre la seconda Camera 2 di circa 16 mq. Dal disimpegno della zona notte è possibile accedere al bagno padronale di ampie dimensioni (10,90 mq). Continuando nell'ingresso in fondo sulla destra c'è l'accesso al secondo bagno di ca. 4,40 mq.

Dal soggiorno, attraverso il disimpegno 2, è possibile accedere all'autorimessa retrostante ed alla scala che conduce al piano interrato. Una volta scesa la scala ci si trova in un piccolo disimpegno con due porte. Quella di fronte conduce alla parte predominante del piano interrato costituita da una sala biliardo di ca. 25,70 mq, un'ampia taverna di 39,20 mq e attraverso un lungo corridoio che si diparte dalla sala biliardo si accede ad altri locali accessori come lo sgombero (ca. 18,00 mq), la centrale termica (9,57 mq), il bagno 3 (10,50 mq), la lavanderia (8,80 mq) e un locale cantina 2 (4,70 mq), inoltre da questo corridoio è possibile uscire e tramite una rampa giungere al giardino di proprietà. Dal piccolo disimpegno sul fondo scala a sinistra vi è un'altra porta che dapprima conduce ad un locale cantina 1 (ca. 12,30 mq) e da qui ad un locale rustico abusivamente realizzato di ca. 43,00 mq.

Sempre dal soggiorno è possibile accedere tramite una scala chiusa al piano sottotetto in cui nell'ampio ambiente open space si possono individuare la camera 3 (di ca. 22,20 mq), la camera 4 (di ca. 33,20 mq) e una zona guardaroba (di ca. 21,70 mq). Inoltre mentre dalla camera 4 è possibile accedere al bagno 4 (ca. 7,75 mq) e ad un balconcino di ca. 2,60 mq, dalla camera 3 si può uscire su un ampio terrazzo di ca. 10 mq e da questi, tramite una piccola porticina, ad un ampio locale accessibile ma non abitabile (ca. 74,50 mq) con finiture rustiche in cui però trova spazio la componentistica per l'impianto fotovoltaico



Vista soggiorno



Vista sala biliardo



Vista taverna



Vista sottotetto

CLASSE ENERGETICA:

[51,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12012-000050/11 registrata in data 10/05/2011



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
Piano terra	174,30	x	100 %	=	174,30
Piano interrato	230,00	x	50 %	=	115,00
Piano sottotetto abitabile	108,00	x	100 %	=	108,00
Sottotetto accessibile e non abitabile	70,00	x	25 %	=	17,50
Balconi e terrazze	12,60	x	30 %	=	3,78
Porticati	72,60	x	10 %	=	7,26
Totale:	667,50				425,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare in zona collinare

Superfici principali e secondarie: 242

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.322,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Villa singola con giardino e box doppio

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.601,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2022 per una Villa in stato conservativo normale situata a Bcsnate (VA) nella zona "Periferica/PERIFERICA UNICA" un valore di vendita compreso tra 1.000 €/mq e 1.250 €/mq,



determinando un prezzo medio di vendita di 1.125 €/mq.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2022, quale valore per un'unità abitativa abitabile in buono stato ubicata a Besnate una cifra compresa tra 750 e 950 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 850 €/mq, considerando che si tratta di una villa e non di una "semplice" unità abitativa si ritiene di poter maggiorare tale importo del 30% ottenendo un prezzo medio di vendita di 1.105 €/mq.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di settembre 2023 per una Villa in buono stato situata a Besnate (VA) nella zona "PERIFERICA UNICA" un prezzo medio di vendita di 1.108 €/mq.

Dagli annunci immobiliari per ville nel comune di Besnate si rileva una richiesta economica media pari a circa 1.450 €/mq.

Tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile in oggetto come prezzo medio di riferimento si adotterà nella valutazione il valore massimo indicato dall'Agenzia delle Entrate di 1.250 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 425,84 x 1.250,00 = **532.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 532.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 532.300,00**

BENI IN BESNATE VIA PARINI 18

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BESNATE Via Parini 18 per la quota di:

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

Trattasi dell'autorimessa pertinenziale alla villa unifamiliare di cui al corpo A ubicata in un contesto naturale / paesaggistico di pregio e riservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6897 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 50 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 15 Km
- autobus distante 1 Km
- autostrada distante 3 Km
- ferrovia distante 750 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa di ampie metrature (ca. 41 mq) risulta essere agevole al parcheggio di due automobili affiancate anche di notevole lunghezza in quanto la profondità è di circa 6,90 m



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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2022 per un box in stato conservativo normale situato a Besnate (VA) nella zona "Periferica/PERIFERICA UNICA" un valore di vendita compreso tra 640 €/mq e 720 €/mq. Date le dimensioni del box di ca. 48 mq si determina un valore a corpo compreso tra ca. 31.000 € e 34.500 € e di conseguenza un prezzo medio di 32.750 €.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2022, quale valore per un box singolo ubicato nel comune di Besnate una cifra compresa tra 8.000 e 11.000 €, con ciò determinando un prezzo medio di 9.500 €. Dal momento che l'estensione dell'autorimessa è paragonabile a tre posti auto sebbene le auto rimessabili siano due, si ritiene che il prezzo medio di vendita secondo la C.C.I.A.A. di Varese possa essere quantificabile in 28.500 €.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di settembre 2023 per un box situato a Besnate (VA)



nella zona "Periferica/PERIFERICA UNICA" un valore medio di vendita di 676 €/mq. Date le dimensioni del box di ca. 48 mq si determina un valore a corpo di ca. 32.500 €. La media aritmetica dei predetti valori è pari a ca. 31.250 €, valore che si ritiene essere il prezzo più probabile di vendita .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso residenziale e autorimessa, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i prezzi di vendita forniti da operatori del mercato 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 Comune di Besnate, agenzie: www.borsinoimmobiliare.it, www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA 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 singola	425,84	0,00	532.300,00	532.300,00
B	box doppio	0,00	0,00	31.250,00	31.250,00
				563.550,00 €	563.550,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 17.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 546.550,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 27.327,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 519.222,50
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:	€. 519.222,50

data 12/10/2023

il tecnico incaricato
Massimo Terzi

