



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 353/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

DOTT. FRANCESCA ELISABETTA SALAMONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Lorella Matassini**

CF:MTSLLL60H67D969Z

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177

telefono: 022409987

email: [lorellamatassini\\_architetto@virgilio.it](mailto:lorellamatassini_architetto@virgilio.it)

PEC: [matassini.10375@oamilano.it](mailto:matassini.10375@oamilano.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 353/2024

## LOTTO 1

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

**A appartamento** a VAREDO Via Cavour 6, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità abitativa è posta al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione, sviluppato su tre livelli fuori terra. Internamente l'alloggio è composto da due locali e servizi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,15 ( riportata nella planimetria catastale ).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 118 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Cavour n.16, piano: T  
Coerenze: proprietà di terzi da due lati, Via Cavour, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

**B box singolo** a VAREDO Via Cavour 6, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il box auto, di superficie pari a 12 m<sup>2</sup>, è ubicato all'interno del cortile comune su cui affaccia anche l'abitazione. Pur essendo una pertinenza funzionale dell'unità abitativa, mantiene distinta identificazione catastale ed è classificabile come box singolo di dimensioni ridotte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 2,25 ( riportata nella planimetria catastale ).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna n.13, piano: terra  
Coerenze: cortile comune, proprietà di terzi, Via Cavour, altra unità immobiliare

**C box singolo** a VAREDO Via Cavour 6, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il box auto, di superficie pari a 12 m<sup>2</sup>, è ubicato all'interno del cortile comune su cui affaccia anche l'abitazione. Pur essendo una pertinenza funzionale dell'unità abitativa, mantiene distinta identificazione catastale ed è classificabile come box singolo di dimensioni ridotte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2,25 ( riportata nella planimetria catastale ).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna n.13  
Coerenze: cortile comune, proprietà di terzi, Via Cavour, altra unità immobiliare

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.602,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.600,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/05/2007 a firma di Notaio Cianci Paola ai nn. 14401/9924 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a Milano 2 ai nn. 81014/21509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 256.000,00.

Importo capitale: € 128.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4760 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a Milano 2 ai nn. 103187/73711, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2007), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma di Notaio Cianci Paola ai nn. 14400/9923 di repertorio, trascritto il 29/05/2007 a Milano 2 ai nn. 81013/42680

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/2003 fino al 23/05/2007), registrato il 07/06/2004 a Ufficio del Registro ai nn. 579/2004, trascritto il 06/10/2007 a Milano 2 ai nn. 150329/79236.

Accettazione tacita di Eredità del Notaio Grazia Annunziata del 26/07/2013 rep. 21736/10974 trascritto a Milano 2 il 30/07/2013 ai n. 73395/50253 a favore di Novati Tiziano

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire anche in sanatoria relative ai boxes **N. 24/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 26/07/2011

**N. 90/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il titolo è riferito solamente a appartamento.

In sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varedo è stata reperita la pratica edilizia n. 90/2010, avente ad oggetto una comunicazione per interventi di manutenzione ordinaria (sostituzione pavimenti e rivestimenti, verifica impianti, sostituzione serramenti). Pur trattandosi di un titolo edilizio riferito esclusivamente a opere interne di natura ordinaria, la pratica contiene un elaborato grafico recante la pianta dell'appartamento, da cui si evince l'esistenza dell'unità nello stato rappresentato già alla data di tale intervento. Nonostante ciò, non sono stati reperiti i fascicoli edilizi originari relativi alla costruzione o alle trasformazioni dell'unità abitativa, i quali risultano indicati nel registro storico ma non più presenti presso l'archivio comunale. Pertanto, la presenza della pianta all'interno della pratica n. 90/2010 non consente di ricostruire la legittimità edilizia originaria dell'appartamento, trattandosi di un titolo edilizio non idoneo alla regolarizzazione o alla legittimazione urbanistica dell'unità. Si ribadisce inoltre che l'appartamento, come rilevato dallo stato di fatto e confermato dalla planimetria catastale, non rispetta i requisiti igienico-edilizi vigenti, in quanto: – un locale (sala) risulta privo di aerazione naturale; – la camera presenta un rapporto aeroilluminante insufficiente.

Concessione edilizia **N. 388/28** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione n.2 boxes prefabbricati, rilasciata il 03/12/1986

Posa copertura boxes esistenti di lastre di eternit N. **4342/242 di prot.** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 18/04/1990

Concessione edilizia N. **7/1956**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione laboratorio e abitazione, rilasciata il 06/04/1956.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che, sebbene le pratiche edilizie originarie risultino annotate nel registro storico, i relativi fascicoli non sono presenti presso l'archivio comunale e devono pertanto considerarsi smarriti. Ne consegue l'impossibilità, allo stato attuale, di verificare la conformità edilizia dell'immobile ai titoli abilitativi storici

N. **82 PM /1977**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di piccolo ampliamento e modifiche interne uso civile abitazione.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che, sebbene le pratiche edilizie originarie risultino annotate nel registro storico, i relativi fascicoli non sono presenti presso l'archivio comunale e devono pertanto considerarsi smarriti. Ne consegue l'impossibilità, allo stato attuale, di verificare la conformità edilizia dell'immobile ai titoli abilitativi storici

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di approvazione della Variante al piano attuativo B12, avvenuta con DCC n. 35 del 7/11/2019, in Variante al Piano delle Regole e al Piano dei servizi del PGT vigente , l'immobile ricade in zona Tessuti edificati della città centrale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Mediante l'individuazione dei "Tessuti edificati chiusi della città centrale" (contrassegnati con sigla A2) la variante al Pgt identifica quelle parti del tessuto urbano consolidato non assimilabile al nucleo di antica formazione, tuttavia caratterizzato da aggregati edilizi formati prevalentemente nella prima metà del secolo scorso, caratterizzati in generale da omogeneità tipologica, morfologica, dimensionale e integrità delle connotazioni originali, con edifici disposti prevalentemente lungo il tracciato stradale tanto da costruire nell'area centrale un'edificazione continua a filo strada e uno spazio stradale "scavato nel volume", con interno a corte. Gli obiettivi progettuali a cui la disciplina urbanistica intende pervenire in tali ambiti sono quelli di mantenere e consolidare la continuità dello spazio urbano, conservare e tutelare gli edifici di maggiore qualità, eliminare le superfetazioni nonché elementi recenti e non coerenti sotto il profilo tipologico con l'organismo originario, preservare il carattere residenziale, riqualificare lo spazio del commercio e dei servizi collettivi, riqualificare lo spazio aperto della strada e della corte. Dunque accompagnare i processi di sostituzione edilizia in corso e di moderata densificazione garantendo un'unitarietà morfotipologica

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In ragione dell'assenza dei fascicoli storici, della vetustà dell'immobile e della necessità di interventi significativi sugli impianti, sulle finiture interne e, previa verifica, sugli elementi strutturali, si evidenzia che per il completamento dei lavori sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per manutenzione straordinaria e, ove occorrono interventi sul solaio o su elementi portanti, la relativa SCIA strutturale.

Si rileva inoltre che alcuni ambienti (in particolare la sala priva di finestre e la camera con apertura finestrata insufficiente ai requisiti di aeroilluminazione) non risultano conformi alla normativa igienico-sanitaria vigente (rapporto aeroilluminante minimo 1/8).

Pertanto, la pratica edilizia dovrà avere ad oggetto anche gli interventi necessari all'adeguamento igienico-edilizio, da definirsi in sede progettuale dal tecnico incaricato, nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale e delle norme nazionali applicabili.

Al termine dei lavori, ricorrendone i presupposti, sarà altresì necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001.

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dovrà essere effettuata da un tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, stante l'assenza dei fascicoli originari presso gli archivi comunali.

In relazione alla necessità di eseguire interventi di ristrutturazione straordinaria, si ritiene necessario considerare anche le spese tecniche per la progettazione, la direzione lavori, la pratica edilizia CILA e la Segnalazione Certificata di Agibilità. I relativi costi sono stimati come segue: progettazione e direzione lavori € 2.200; pratica edilizia CILA € 600; SCA € 400.

Considerata la presenza di puntellamenti e il degrado dell'intradosso del solaio, si ritiene necessario prevedere anche l'intervento di un tecnico strutturista incaricato della verifica delle condizioni statiche e dell'eventuale relazione tecnica (€ 750).

Si evidenzia inoltre che, a seguito degli interventi edilizi necessari (ristrutturazione straordinaria e adeguamento ai requisiti igienico-edilizi), sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale dell'unità abitativa mediante presentazione di pratica DOCFA, ai fini della coerenza planimetrica e della successiva richiesta di agibilità. Si stima quindi un costo di circa € 450 per l'aggiornamento catastale (pratica DOCFA), necessario al termine dei lavori.

Tenuto conto delle suddette prestazioni, le spese tecniche complessive da considerare sono quantificate in € 4.400.

**Tali importi hanno valore indicativo e non costituiscono preventivo, essendo suscettibili di variazione in funzione dell'entità degli interventi e delle determinazioni del professionista incaricato.**

Si segnala inoltre che dagli atti comunali risulta la pratica edilizia prot. n. 4342/242 del 18/04/1990, avente ad oggetto la posa in copertura di lastre di eternit sulle autorimesse.

Tale circostanza viene riportata ai soli fini descrittivi, come risultante dalla documentazione reperita, non essendo state effettuate specifiche verifiche sullo stato di conservazione dei materiali né valutazioni di carattere ambientale; conseguentemente, la presenza di dette lastre non è stata considerata ai fini della determinazione del valore dei box.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta : allo stato attuale non è possibile verificare la conformità edilizia e urbanistica rispetto ai titoli abilitativi storici

Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionista per progettazione + direzione lavori: € 2.200,00

L'immobile risulta : allo stato attuale non è possibile verificare la conformità edilizia e urbanistica rispetto ai titoli abilitativi storici

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia CILA (comprensiva di diritti comunali): € 600,00

L'immobile risulta : allo stato attuale non è possibile verificare la conformità edilizia e urbanistica rispetto ai titoli abilitativi storici

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA): € 400,00

Costi di regolarizzazione:

- Verifica strutturale + relazione strutturista: € 750,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Costi di regolarizzazione:

- Costo aggiornamento catastale (DOCFA): Diritti catastali + compenso tecnico + rilievo finale: €450,00

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Numero civico

Si segnala che, a seguito di variazione toponomastica intervenuta nel Comune di Varedo in data 12/08/2011, l'indirizzo dell'immobile oggetto di stima risulta attualmente corrispondere a Via Camillo Cavour n. 6, mentre negli atti catastali e nei precedenti atti di provenienza l'unità risulta ancora indicata al civico n. 16. Tale discrepanza è dovuta alla mancata esecuzione dell'aggiornamento toponomastico presso il Catasto Fabbricati, ma non comporta alcuna incertezza circa l'identificazione del bene, che rimane univocamente individuato mediante i dati catastali (foglio, particella, subalterno)

BENI IN VAREDO VIA CAVOUR 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VAREDO Via Cavour 6, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità abitativa è posta al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione, sviluppato su tre livelli fuori terra. Internamente l'alloggio è composto da due locali e servizi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,15 ( riportata nella planimetria catastale ).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 118 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Cavour n.16, piano: T  
Coerenze: proprietà di terzi da due lati, Via Cavour, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno (8 km) Bollate (7 km) Paderno Dugnano (4 km) Limbiate (2 km) Cesano Maderno (6 km) Milano (circa 15 km, facilmente raggiungibile tramite SS 35 Milano–Meda)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nel territorio comunale non si rilevano attrazioni storico-paesaggistiche di particolare pregio o rilevanza monumentale. Tra gli elementi di interesse locale si segnala la vicina Villa Bagatti Valsecchi edificio storico di fine '600 con parco annesso.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
negozi al dettaglio	buono	
palestra	buono	
supermercato	buono	
farmacie	buono	
verde attrezzato	buono	

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante mt. 800	buono	
autobus distante mt. 500	buono	
superstrada distante Km 1,00	buono	
autostrada distante Km 7,00	buono	
tangenziale distante Km 5,00	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	mediocre	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato in un contesto residenziale misto caratterizzato da edifici di piccola e media dimensione, tipici della prima espansione urbana del centro cittadino. La zona è prossima ai principali servizi di quartiere ed è facilmente accessibile dal centro del paese. L'area rientra in un tessuto urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività commerciali di vicinato, piccole realtà artigianali e servizi pubblici.

Lo stato di conservazione dell'unità è da considerarsi **pessimo**, con necessità di **ristrutturazione integrale**.

In particolare si rilevano:

- **intonaci interni ammalorati**, con estesi distacchi e presenza di umidità e muffe;
- **distacco di porzioni di intonaco del solaio**, con presenza di **puntellamenti metallici** di sostegno in un locale (indicativi di un avanzato degrado del pacchetto di intradosso e potenziali fenomeni di corrosione delle armature);
- **pavimenti eterogenei e danneggiati**, in parte coperti da macerie e non più idonei al mantenimento;
- **infissi interni ed esterni datati**, con persiane avvolgibili in cattivo stato di

conservazione, da considerarsi da sostituire;

- **impianto elettrico non verificabile** e comunque non rispondente agli standard attuali;
- **impianto termico obsoleto**, con caldaia murale datata e scarico presumibilmente non conforme alle vigenti disposizioni;
- locale cucina in forte degrado, con rivestimenti e arredi da rimuovere e rifare.

Nel complesso l'immobile richiede il **rifacimento completo delle finiture interne**, degli **impianti tecnologici** (elettrico, idrico-sanitario, gas, riscaldamento) e la revisione del solaio interessato dai distacchi, oltre alla **sostituzione degli infissi**.

Dall'esame dello stato di fatto e dalla planimetria catastale in atti si rileva inoltre che l'ambiente identificato come "sala" risulta privo di finestre e pertanto non conforme ai requisiti igienico-sanitari relativi all'aeroilluminazione naturale.

Si evidenzia inoltre che la stanza identificata come "camera" presenta un'apertura finestrata di dimensioni inferiori ai rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dalla normativa vigente (rapporto aeroilluminante minimo 1/8 della superficie di pavimento), con conseguente mancanza dei requisiti di abitabilità per tale ambiente.

Tali carenze dovranno essere oggetto di specifica valutazione da parte del tecnico incaricato in sede di accertamento della conformità edilizia e potranno comportare la necessità di interventi edilizi correttivi da comprendere nella pratica edilizia da presentare (CILA o SCIA, a seconda della tipologia degli interventi)

Non essendo stato possibile inoltre verificare direttamente l'altezza interna dell'abitazione, a causa dell'assenza delle relative pratiche edilizie e dell'impossibilità di accedere ad alcune porzioni, si è fatto riferimento alle altezze riportate nella planimetria catastale depositata agli atti. Tali valori dovranno essere confermati dal tecnico incaricato in sede di futura verifica progettuale

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
Superficie commerciale appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>76,00</b>



Planimetria catastale appartamento

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della presente stima le superfici sono state calcolate secondo la metodologia comunemente adottata nelle valutazioni immobiliari e coerente con gli standard di mercato.

- L'unità abitativa ha una superficie catastale pari a **76 m<sup>2</sup>**, considerata ai fini commerciali al **100%**.

## Ipotesi di stima al valore di mercato "ordinario"

### Dati di base

- Superficie commerciale complessiva: **76,00 m<sup>2</sup>** (appartamento)
- Valore medio mercato residenziale medio nella stessa zona a Varedo: circa € **1.200** per appartamenti in condizioni ordinarie

### Adeguamenti per lo stato dell'immobile

L'immobile presenta condizioni **molto critiche** (ristrutturazione totale, deterioramento, interventi strutturali), si ritiene quindi di applicare un abbattimento significativo rispetto al valore pieno ovvero un abbattimento nell'ordine del

**30-40%** rispetto al valore “zona ordinaria” per tener conto degli interventi necessari.

## Calcolo

### 1. Valore teorico “zona ordinaria” (senza degrado)

$$\circ 76 \text{ m}^2 \times \text{€ } 1.200/\text{m}^2 = \text{€ } 91.200$$

### 2. Abbattimento per stato manutentivo (65 %)

$$\circ \text{€ } 91.200 \times 0,65 = \text{€ } 59.280$$

**Valore stimato al valore di mercato ordinario: ≈ € 60.000** (arrotondato)

Si precisa che l’abbattimento applicato al valore ordinario (pari al 35%), già adottato per tenere conto della ristrutturazione integrale necessaria, ricomprende anche i lavori di adeguamento ai requisiti igienico-edilizi attualmente non rispettati (sala priva di aerazione naturale e camera con rapporto aeroilluminante insufficiente). Tali interventi, rientrando nella più ampia categoria della manutenzione straordinaria, sono pertanto già considerati nella riduzione complessiva applicata al valore di mercato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,00	x	789,50	=	<b>60.002,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 60.002,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 60.002,00</b>
---	---------------------

BENI IN VAREDO VIA CAVOUR 6

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a VAREDO Via Cavour 6, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il box auto, di superficie pari a 12 m<sup>2</sup>, è ubicato all’interno del cortile comune su cui affaccia anche l’abitazione. Pur essendo una pertinenza funzionale dell’unità abitativa, mantiene distinta identificazione catastale ed è classificabile come box singolo di dimensioni ridotte

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 2,25 ( riportata nella planimetria catastale).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna n.13, piano: terra  
Coerenze: cortile comune, proprietà di terzi, Via Cavour, altra unità immobiliare

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno (8 km) Bollate (7 km) Paderno Dugnano (4 km) Limbiate (2 km) Cesano Maderno (6 km) Milano (circa 15 km, facilmente raggiungibile tramite SS 35 Milano–Meda)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nel territorio comunale non si rilevano attrazioni storico-paesaggistiche di particolare pregio o rilevanza monumentale. Tra gli elementi di interesse locale si segnala la vicina Villa Bagatti Valsecchi edificio storico di fine '600 con parco annesso.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
negozi al dettaglio	buono	
palestra	buono	
supermercato	buono	
farmacie	buono	
verde attrezzato	buono	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante mt. 800	buono	
autobus distante mt. 500	buono	
superstrada distante Km 1,00	buono	
autostrada distante Km 7,00	buono	
tangenziale distante Km 5,00	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stato possibile verificare direttamente le altezze interne dei box auto, a causa dell'impossibilità di accedervi, si è fatto riferimento alle altezze riportate nella planimetria catastale depositata agli atti. Tali valori dovranno essere confermati dal tecnico incaricato in sede di futura verifica progettuale

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 750,00 = **9.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

BENI IN VAREDO VIA CAVOUR 6

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a VAREDO Via Cavour 6, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il box auto, di superficie pari a 12 m<sup>2</sup>, è ubicato all'interno del cortile comune su cui affaccia anche l'abitazione. Pur essendo una pertinenza funzionale dell'unità abitativa, mantiene distinta identificazione catastale ed è classificabile come box singolo di dimensioni ridotte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2,25 (riportata nella planimetria catastale). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna n.13

Coerenze: cortile comune, proprietà di terzi, Via Cavour, altra unità immobiliare

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno (8 km) Bollate (7 km) Paderno Dugnano (4 km) Limbiate (2 km) Cesano Maderno (6 km) Milano (circa 15 km, facilmente raggiungibile tramite SS 35 Milano–Meda)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nel territorio comunale non si rilevano attrazioni storico-paesaggistiche di particolare pregio o rilevanza monumentale. Tra gli elementi di interesse locale si segnala la vicina Villa Bagatti Valsecchi edificio storico di fine '600 con parco annesso.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
negozi al dettaglio	buono	
palestra	buono	
supermercato	buono	
farmacie	buono	
verde attrezzato	buono	

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante mt. 800	buono	
autobus distante mt. 500	buono	
superstrada distante Km 1,00	buono	
autostrada distante Km 7,00	buono	
tangenziale distante Km 5,00	buono	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stato possibile verificare direttamente le altezze interne dei box auto, a causa dell'impossibilità di accedervi, si è fatto riferimento alle altezze riportate nella planimetria catastale depositata agli atti. Tali valori dovranno essere confermati dal tecnico incaricato in sede di futura verifica progettuale

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 750,00 = **9.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata redatta secondo il criterio del valore di mercato in conformità agli International Valuation Standards (IVS), applicando il metodo comparativo diretto.

Sono stati analizzati i valori di mercato della zona per immobili di pari destinazione e caratteristiche, utilizzando fonti pubbliche e banche dati immobiliari.

I valori ottenuti sono stati ponderati in relazione alla superficie commerciale, allo stato manutentivo attuale (fortemente degradato), agli oneri tecnici e agli interventi necessari, nonché alla presenza delle pertinenze (autorimesse).

Il valore finale è espresso in forma prudenziale e coerente con la reale appetibilità del bene sul mercato ordinario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Varedo, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,00	0,00	60.002,00	60.002,00
B	box singolo	12,00	0,00	9.000,00	9.000,00
C	box singolo	12,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				<b>78.002,00 €</b>	<b>78.002,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.602,00**

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

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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 2,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.600,00</b>

data 18/12/2025

il tecnico incaricato  
Lorella Matassini