



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

CONTENZIOSO 3776 / 2025
Divisione di beni

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DAIO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2026

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Edoardo Andrea Torri

CF:TRRDDN65P24E514T

con studio in OLGiate OLONA (VA) P.ZZA SANDRO PERTINI 4

telefono: 00300331 148 41 74

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO
CONTENZIOSO N. 3776 / 2025**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTELLANZA VIA FIRENZE 8, della superficie commerciale di **109,82** mq per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA) DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 8 DI VIA FIRENZE, CON ANNESSA CANTINOLA A PIANO TERRA.

IL CONDOMINIO È ARTICOLATO IN UN'UNICA SCALA SERVITA DA ASCENSORE POSTO CENTRALMENTE ALLE RAMPE, CHE DISIMPEGNA TUTTI I PIANI DEI DUE DISTINTI CORPI DI FABBRICA CHE COSTITUISCONO UNICO EDIFICIO CONDOMINIALE; I DUE CORPI DI FABBRICA HANNO PIANI TRA LORO SFALSATI : IL CORPO FABBRICA EST È EDIFICATO SU UN TERRAPIENO NON UTILIZZATO ED HA IL PIANO UTILE INFERIORE A PIANO RIALZATO (PER COMPLESSIVI 6 PIANI UTILI ABITABILI), MENTRE IL CORPO FABBRICA OVEST (IN CUI SI TROVA L'U.I. IN ESAME) È FORMATO DA UN PIANO TERRA CHE OSPITA VANI ACCESSORI (CANTINE, VANI TECNICI, ECC.) OLTRE A 6 PIANI ABITABILI SOPRASTANTI E COSÌ PER COMPLESSIVI N. 7 PIANI FUORI TERRA E ZERO ENTROTERRA; LA SCALA HA ACCESSO DIRETTO DAL CORTILE CONDOMINIALE INTERNO AL RECINTO.

L'UNITÀ IN ESAME SI TROVA AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA) ED È COMPOSTA DA VANO DI INGRESSO CON PICCOLO GUARDAROBA/RIPOSTIGLIO, CUCINA, SOGGIORNO AL QUALE È STATO ANNESSO ATTRAVERSO DEMOLIZIONE DI PARETE INTERNA DI SEPARAZIONE UN VANO ORIGINARIAMENTE DESTINATO A CAMERA DA LETTO ED ORA ADIBITO A TINELLO, ANTICAMERA NOTTE CON RIPOSTIGLIO, DUE CAMERE DA LETTO, SERVIZIO IGIENICO, BALCONE AL SOGGIORNO-PRANZO, BALCONCINO DI SERVIZIO SULLA CUCINA, VANO CANTINA A PIANO TERRA.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO LACCATO VETRO SEMPLICE ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO LACCATO CON SPECCHIATURA IN VETRO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEL BAGNO E DELL'AREA TECNICA DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA; I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI GRANIGLIA DI MARMO AD ECCEZIONE DEL SERVIZIO IGIENICO IL

CUI PAVIMENTO È REALIZZATO IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA (PROBABILMENTE IN CONSEGUENZA DI UN COMUNQUE NON RECENTE INTERVENTO DI RIPARAZIONE DEGLI IMPIANTI SOTTOSTANTI).

NEL SERVIZIO IGIENICO SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, VASCA DA BAGNO; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA (VASCA IN GHISA SMALTATA) CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI PER ACQUA CALDA E FREDDA.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO CENTRALIZZATO CON TERMOREGOLAZIONE PER SINGOLO AMBIENTE (VALVOLA TERMOSTATICA SU OGNI RADIATORE) E CONTABILIZZAZIONE PUNTUALE DELL'ENERGIA UTILIZZATA, CON CALDAIA A GAS METANO POSTA IN CENTRALE TERMICA PER GENERAZIONE CALORE; LA PRODUZIONE DI ACS AVVIENE MEDIANTE SCALDAACQUA ISTANTANEO POSTO NEL LOCALE CUCINA, FUNZIONANTE A GAS METANO; EMISSIONE ATTRAVERSO RADIATORI IN GHISA A COLONNE; REGOLAZIONE MEDIANTE VALVOLE TERMOSTATICHE PER SINGOLO AMBIENTE

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È MINIMALE ED INSUFFICIENTE PER LE CORRENTI ESIGENZE. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA CITOFONO.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE DI LATERIZIO E LATTONERIE DI CORREDO IN ACCIAIO INOX. QUINTE DI FACCIATA RIFINITE A CIVILE E RIVESTITE DA INTONACO COLORATO IN PASTA E ZOCCOLATURA INFERIORE IN LASTRINE DI PIETRA POSATE AD *OPUS INCERTUM*.

RIVESTIMENTO GRADINI SCALA CONDOMINIALE E PAVIMENTI DEI RIPIANI/DISIMPEGNI SCALA IN LASTRE DI PIETRA NATURALE; FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE E RIVESTIMENTO PLASTICO.

LA CANTINA HA PORTA DI ACCESSO IN LEGNO VERNICIATO, PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS, PARETI RIFINITE CON INTONACO RUSTICO FINE, IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - T, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2608 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FIRENZE, 8, piano: T - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2025 Pratica n. VA0030076 in atti dal 17/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30076.1/2025)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'APPARTAMENTO : ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE F, A SALTO RIENTRANTE, VANO SCALA CONDOMINIALE (B.C.N.C.); PER I RESTANTI TRE PROSPETTI, AFFACCIO VERSO CORTILE COMUNE CONDOMINIALE (B.C.N.C.); DEL VANO CANTINA : ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE; PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE DISIMPEGNO CANTINE; ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE; CORTILE COMUNE CONDOMINIALE (B.C.N.C.).

I LOCALI DI ABITAZIONE ESAMINATI SONO POSTI INDUBBIAMENTE AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

B box singolo a CASTELLANZA VIA FIRENZE 8 per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1 2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1 8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1 8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1 8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AUTORIMESSA PER RICOVERO DI UN VEICOLO POSTA AL PIANO TERRENO CON ACCESSO CARRAIO DA CORTILE COMUNE CONDOMINIALE. L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTA IN LAMIERA DI ACCIAIO A SCORRIMENTO LATERALE MANUALE, PREVERNICATA CON FERRAMENTA E SERRATURA, PARETI E PLAFONI INTONACATE A RUSTICO FINE. PAVIMENTAZIONE IN CLS LISCIATO. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E PRESA DI CORRENTE. COPERTURA A TERRAZZA NON PRATICABILE E LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA DI ACCIAIO INOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di CM. 215 mediana. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3212 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA FIRENZE, 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 37/2021)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : ALTRA U.I.; ALTRO EDIFICIO SULLA PARTICELLA 3049; PER DUE LATI, AREA CORTILIZIA CONDOMINIALE (B.C.N.C.) PARTICELLA 2609

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.713,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.727,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	C. 75.727,35
Data di conclusione della relazione:	17/02 2026

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/09/2018 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 6875 di repertorio, trascritta il 12/11/2018 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 142173 Registro particolare n. 93227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 2184 di repertorio, trascritta il 13/07/2021 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 103354 - Registro particolare n. 70392, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 5/8

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:	€. 1.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 361,00
Millesimi condominiali:	62,60

Ulteriori avvertenze:

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO INFORMA DI QUANTO SEGUE :

Dall'importo delle spese ordinarie annue, sono escluse le spese di riscaldamento a consumo in quanto l'appartamento è vuoto e pertanto ha spese a consumo pari a zero.

Nell'assemblea del 23/01/2025 il condominio ha deliberato di richiedere preventivi per l'eventuale rifacimento dell'impermeabilizzazione e calpestio balconi (spesa privata) e frontalini balconi.

Appena pronti i preventivi verrà indetta apposita assemblea per le valutazioni del caso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI E PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 4/8, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2004), con atto stipulato il 22/07/2004 a firma di **NOTAIO MARIO FUGAZZOLA - LEGNANO** ai nn. 163762 / 18183 di repertorio, trascritto il 05/08/2004 a **MILANO 2** ai nn. 119764 / 61798

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 12/02/2019), con atto stipulato il 12/02/2019 a firma di **PILATO** ai nn. 12/02/2019 di repertorio, registrato il 15/02/2021 a **CATANIA** ai nn. 9462/8888/21, trascritto il 16/02/2021 a **MILANO 2** ai nn. 19701 / 13028

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 12/02/2019), con atto stipulato il 12/02/2019 a firma di **PILATO** ai nn. 12/02/2019 di repertorio, registrato il 15/02/2021 a **CATANIA** ai nn. 9462/8888/21, trascritto il 16/02/2021 a **MILANO 2** ai nn. 19701 / 13028

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 12/02/2019), con atto stipulato il 12/02/2019 a firma di **PILATO** ai nn. 12/02/2019 di repertorio, registrato il 15/02/2021 a **CATANIA** ai nn. 9462/8888/21, trascritto il 16/02/2021 a **MILANO 2** ai nn. 19701 / 13028

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 12/02/2019), con atto stipulato il 12/02/2019 a firma di **PILATO** ai nn. 12/02/2019 di repertorio, registrato il 15/02/2021 a **CATANIA** ai nn. 9462/8888/21, trascritto il 16/02/2021 a **MILANO 2** ai nn. 19701 / 13028

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/8, in forza di **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ** (dal 12/02/2019), con atto stipulato il 04/05/2021 a firma di **TRIBUNALE DI CATANIA** ai nn. 2146 / 2020 di repertorio, trascritto il 10/07/2025 a **MILANO 2** ai nn. 100217 / 68965

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/8, in forza di **ACCLTTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ** (dal 12/02/2019), con atto stipulato il 04/05/2021 a firma di **TRIBUNALE DI CATANIA** ai nn. 2146 / 2020 di repertorio, trascritto il 10/07/2025 a **MILANO 2** ai nn. 100217 / 68965

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/8, in forza di **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ** (dal 12/02/2019), con atto stipulato il 04/05/2021 a firma di **TRIBUNALE DI CATANIA** ai nn. 2146 / 2020 di repertorio, trascritto il 10/07/2025 a **MILANO 2** ai nn. 100217 / 68965

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/8, in forza di **ACCLTTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ** (dal 12/02/2019), con atto stipulato il 04/05/2021 a firma di **TRIBUNALE DI CATANIA** ai nn. 2146 / 2020 di repertorio, trascritto il 10/07/2025 a **MILANO 2** ai nn. 100217 / 68965

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di **EDIFICAZIONE IN PROPRIO** (dal 24/12/1960 fino al 19/05/1967), con atto stipulato il 19/05/1967 a firma di **NOTAIO G.B. FOSSA - VARESE** ai nn. 11471 di repertorio, registrato il 05/06/1967 a **VARESE** ai nn. 11234 MOD. II - VOL. 285, trascritto il 15/06/1967 a **MILANO 2** ai nn. 36181 / 27139.

Il titolo è riferito solamente a **APPARTAMENTO E CANTINA**

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/1967 fino al 09/06/2003), con atto stipulato il 19/05/1967 a firma di **NOTAIO G.B. FOSSA - VARESE** ai nn. 11471 di repertorio, registrato il 05/06/1967 a **VARESE** ai nn. 11234 MOD. II - VOL. 285,

trascritto il 15/06/1967 a MILANO 2 ai nn. 36181 / 27139.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO E CANTINA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di EDIFICAZIONE IN PROPRIO (dal 24/11/1973 fino al 14/01/1980), con atto stipulato il 14/01/1980 a firma di NOTAIO MARIO VENTURA ai nn. 40251 di repertorio, trascritto il 15/02/1980 a MILANO 2 ai nn. 9431 / 7790.

Il titolo è riferito solamente a AUTORIMESSA PIANO TERRA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 14/01/1980 fino al 09/06/2003), con atto stipulato il 14/01/1980 a firma di NOTAIO MARIO VENTURA ai nn. 40251 di repertorio, trascritto il 15/02/1980 a MILANO 2 ai nn. 9431 / 7790.

Il titolo è riferito solamente a AUTORIMESSA PIANO TERRA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/06/2003 fino al 22/07/2004), con atto stipulato il 09/06/2003 a firma di PASTORI CINZIA, registrato il 02/12/2003 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 44 VOL. 527, trascritto il 03/09/2007 a MILANO 2 ai nn. 136328 / 72839

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/8, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2004 fino al 12/02/2019), con atto stipulato il 22/07/2004 a firma di NOTAIO MARIO FUGAZZOLA - LEGNANO ai nn. 163762 / 18183 di repertorio, trascritto il 05/08/2004 a MILANO 2 ai nn. 119764 / 61798

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **100 / 1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI ABITAZIONE, presentata il 14/09/1958, rilasciata il 16/09/1958, agibilità del 24/12/1960.

Il titolo è riferito solamente a ABITAZIONE E CANTINA

Nulla osta per opere edilizie N. **78 / 1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE BOX AD USO GARAGE, presentata il 09/07/1966, rilasciata il 20/07/1966, agibilità del 24/11/1973.

Il titolo è riferito solamente a AUTORIMESSA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA POSIZIONE DI UNA APERTURA ESTERNA, LA SUDDIVISIONE INTERNA DEI LOCALI CHE COMPONGONO L'ABITAZIONE NON CORRISPONDONO A QUANTO RAFFIGURATO NEGLI ELABORATI GRAFICI DI

PROGETTO (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E RILASCIO DI TITOLO IN SANATORIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- **OBLAZIONE UNA TANTUM: € 1.032,00**
- **PRATICA DI SANATORIA COMPLETA DI ELABORATI E RELAZIONI; ONORARI ED ONERI DI LEGGE; DIRITTI DI SEGRETERIA, BOLLI, ECC.: € 3.120,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **MLSI 6**

Questa situazione è riferita solamente a **ABITAZIONE E CANTINA**.

CON SPECIFICO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO, SONO STATI MESSI A CONFRONTO I VARI DOCUMENTI TECNICI DISPONIBILI RIGUARDANTI LE U.I. ESAMINATE; NELLO STESSO SONO RAFFIGURATI : 1) STRALCIO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE; 2) STRALCIO DEL PROGETTO EDILIZIO; 3) STATO RILEVATO; 4) RAPPRESENTAZIONE DELLA SAGOMA DELLE U.I. AUTORIZZATA; 5) RAPPRESENTAZIONE DELLA SAGOMA DELLE U.I. RILEVATA; 6) SOVRAPPOSIZIONE DI QUESTE ULTIME DUE. DALL'ESAME DI TALE ELABORATO SI RISCONTRA CHE LE DIFFORMITÀ PREVALENTI CONSISTONO IN : a) DIVERSO POSIZIONAMENTO DI APERTURA ESTERNA (EX-CAMERA, ORA SOGGIORNO); b) DEMOLIZIONE DI PARETE INTERNA PER METTERE IN COMUNICAZIONE LA TERZA CAMERA CON IL LOCALE A GIORNO E TRASFORMARE LA STESSA IN AMBIENTE A GIORNO; c) FORMAZIONE DI RIPOSTIGLIO IN PARTE DEL CORRIDOIO NOTTE; d) AMPLIAMENTO DEL VANO CUCINA CON RIDUZIONE DEL LOCALE A GIORNO; e) ALTRI MODESTI SPOSTAMENTI DELLE APERTURE INTERNE. DALLA SOVRAPPOSIZIONE DELLE SAGOME EMERGONO MODESTISSIMI AUMENTI/DIMINUZIONI DELLA SAGOMA COMPLESSIVA DELL'ABITAZIONE CHE PORTANO AD UN BILANCIO SOSTANZIALMENTE INVARIATO DELLA SUPERFICIE LORDA E COMUNQUE AMPIAMENTE ENTRO LA TOLLERANZA AMMESSA.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA DIVISIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI RAFFIGURATA NELLA PLANIMETRIA IN ATTI NON CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI. LA PLANIMETRIA IN ATTI, INOLTRE, NON CORRISPONDE AGLI ELABORATI DI PROGETTO (APERTURA ESTERNA). INFINE, NELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN BANCA DATI PRESENTATA IL 13/04/1967 L'ABITAZIONE VIENE RAFFIGURATA COME POSTA AL PIANO TERZO MENTRE SI TROVA INDUBBIAMENTE A PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA) COME GIÀ DESCRITTO IN PRECEDENZA (normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA ESISTENTE CON NUOVA PLANIMETRIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- **REDAZIONE E PRESENTAZIONE DI NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE CON DIVISIONE DELLA CANTINA DA ACCATASTARE AUTONOMAMENTE; ONORARI ED ONERI DI LEGGE; DIRITTI CATASTALI : € 750,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **MESI 6**

Questa situazione è riferita solamente a **ABITAZIONE E CANTINA**.

LA PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALMENTE IN BANCA DATI DOVRÀ ESSERE AGGIORNATA ALL'ESITO DELLE PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELLE DIFFORMITÀ PRESENTI NELL'ABITAZIONE; IN TALE CIRCOSTANZA SARÀ POSSIBILE RETTIFICARE ANCHE LA CORRETTA INDICAZIONE DEL PIANO. DALLA VISURA CATASTALE STORICA DELLA U.I. ANTECEDENTE L'AGGIORNAMENTO MAPPE DEL 04/11/2021 (CZ - fg 4 - particella 2608 SUB. 11) SI RISCONTRA CHE PRIMA DELLA "VARIAZIONE del 09/10/2012 Pratica n. VA0241055 in atti dal 09/10/2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 85158.1/2012)" L'UNITÀ IN ESAME ERA ALLIBRATA AI PIANI 4° e T.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ IMPIANTO ELETTRICO NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- MESSA A NORMA IMPIANTO ELETTRICO MEDIANTE SOSTITUZIONE CONDUTTORI, SOSTITUZIONE INTERRUTTORI DI PROTEZIONE, VERIFICA GENERALE, RILASCIO DI DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ; COMPRESA IVA 10%: €4.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

Questa situazione è riferita solamente a INTERESSA IMPIANTO ELETTRICO DI ABITAZIONE, CANTINA, AUTORIMESSA

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTO GAS METANO NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- MESSA A NORMA IMPIANTO COND. GAS METANO NEI TRATTI INTERNI AGLI AMBIENTI DI ABITAZIONE E RIFACIMENTO COLLEGAMENTI APPARECCHII UTILIZZATORI (PIANO COTTURA CIBI E BOLLITORE ISTANTANEO), VERIFICHE DI TENUTA E RILASCIO DI CO. IVA 10%: €1.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE

BENI IN CASTELLANZA VIA FIRENZE 8

APPARTAMENTO

DI CLUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELLANZA VIA FIRENZE 8, della superficie commerciale di **109,82** mq per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA) DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 8 DI VIA FIRENZE, CON ANNESSA CANTINOLA A PIANO TERRA.

IL CONDOMINIO È ARTICOLATO IN UN'UNICA SCALA SERVITA DA ASCENSORE POSTO CENTRALMENTE ALLE RAMPE, CHE DISIMPEGNA TUTTI I PIANI DEI DUE DISTINTI CORPI DI FABBRICA CHE COSTITUISCONO UNICO EDIFICIO CONDOMINIALE; I DUE CORPI DI FABBRICA HANNO PIANI TRA LORO SFALSATI : IL CORPO FABBRICA EST È EDIFICATO SU UN TERRAPIENO NON UTILIZZATO ED HA IL PIANO UTILE INFERIORE A PIANO RIALZATO (PER COMPLESSIVI 6 PIANI UTILI ABITABILI), MENTRE IL CORPO FABBRICA OVEST (IN CUI SI TROVA L'U.I. IN ESAME) È FORMATO DA UN PIANO TERRA CHE OSPITA VANI ACCESSORI (CANTINE, VANI TECNICI, ECC.) OLTRE A 6 PIANI ABITABILI SOPRASTANTI E COSÌ PER COMPLESSIVI N. 7 PIANI FUORI TERRA E ZERO ENTROTERRA; LA SCALA HA ACCESSO DIRETTO DAL CORTILE CONDOMINIALE INTERNO AL RECINTO.

L'UNITÀ IN ESAME SI TROVA AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA) ED È COMPOSTA DA VANO DI INGRESSO CON PICCOLO GUARDAROBA/RIPOSTIGLIO, CUCINA, SOGGIORNO AL QUALE È STATO ANNESSO ATTRAVERSO DEMOLIZIONE DI PARETE INTERNA DI SEPARAZIONE UN VANO ORIGINARIAMENTE DESTINATO A CAMERA DA LETTO ED ORA ADIBITO A TINELLO, ANTICAMERA NOTTE CON RIPOSTIGLIO, DUE CAMERE DA LETTO, SERVIZIO IGIENICO, BALCONE AL SOGGIORNO-PRANZO, BALCONCINO DI SERVIZIO SULLA CUCINA, VANO CANTINA A PIANO TERRA.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO LACCATO VETRO SEMPLICE ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO LACCATO CON SPECCHIATURA IN VETRO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEL BAGNO E DELL'AREA TECNICA DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA; I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI GRANIGLIA DI MARMO AD ECCEZIONE DEL SERVIZIO IGIENICO IL CUI PAVIMENTO È REALIZZATO IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA (PROBABILMENTE IN CONSEGUENZA DI UN COMUNQUE NON RECENTE INTERVENTO DI RIPARAZIONE DEGLI IMPIANTI SOTTOSTANTI).

NEL SERVIZIO IGIENICO SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, VASCA DA BAGNO; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA (VASCA IN GHISA SMALTATA) CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI PER ACQUA CALDA E FREDDA.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO CENTRALIZZATO CON TERMOREGOLAZIONE PER SINGOLO AMBIENTE (VALVOLA TERMOSTATICA SU OGNI RADIATORE) E CONTABILIZZAZIONE PUNTUALE DELL'ENERGIA

UTILIZZATA, CON CALDAIA A GAS METANO POSTA IN CENTRALE TERMICA PER GENERAZIONE CALORE; LA PRODUZIONE DI ACS AVVIENE MEDIANTE SCALDAACQUA ISTANTANEO POSTO NEL LOCALE CUCINA, FUNZIONANTE A GAS METANO; EMISSIONE ATTRAVERSO RADIATORI IN GHISA A COLONNE; REGOLAZIONE MEDIANTE VALVOLE TERMOSTATICHE PER SINGOLO AMBIENTE

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È MINIMALE ED INSUFFICIENTE PER LE CORRENTI ESIGENZE. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA CITOFONO.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE DI LATERIZIO E LATTONERIE DI CORREDO IN ACCIAIO INOX. QUINTE DI FACCIATA RIFINITE A CIVILE E RIVESTITE DA INTONACO COLORATO IN PASTA E ZOCCOLATURA INFERIORE IN LASTRINE DI PIETRA POSATE AD *OPUS INCERTUM*.

RIVESTIMENTO GRADINI SCALA CONDOMINIALE E PAVIMENTI DEI RIPIANI/DISIMPEGNI SCALA IN LASTRE DI PIETRA NATURALE; FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE E RIVESTIMENTO PLASTICO.

LA CANTINA HA PORTA DI ACCESSO IN LEGNO VERNICIATO, PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS, PARETI RIFINITE CON INTONACO RUSTICO FINE, IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - T, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2608 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FIRENZE, 8, piano: T - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2025 Pratica n. VA0030076 in atti dal 17/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30076.1/2025)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'APPARTAMENTO : ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE E, A SALTO RIENTRANTE, VANO SCALA CONDOMINIALE (B.C.N.C.); PER I RESTANTI TRE PROSPETTI, AFFACCIO VERSO CORTILE COMUNE CONDOMINIALE (B.C.N.C.); DEL VANO CANTINA : ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE; PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE DISIMPEGNO CANTINE; ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE; CORTILE COMUNE CONDOMINIALE (B.C.N.C.). I LOCALI DI ABITAZIONE ESAMINATI SONO POSTI INDUBBIAMENTE AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE, LEGNANO, MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- spazi verde

al di sopra della media



al di sopra della media



nella media



nella media



al di sopra della media



nella media



nella media



stadio
supermercato

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15
autobus distante MT. 250
autostrada distante KM. 3
ferrovia distante KM. 1
superstrada distante KM. 3

buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE.

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





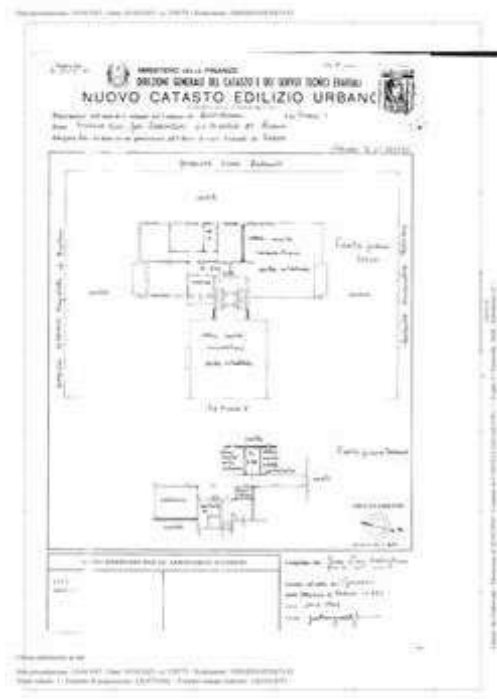
CONSISTENZA:

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
locali di abitazione	106,70	x	100 %	-	106,70

balconi	9,55	x	30 %	2,87
cantina	1,00	x	25 %	0,25
Totale:	117,25			109,82



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **agenzia del territorio**

Data contratto/rilevazione: **07/06/2025**

Fonte di informazione: **SITO A.D.E.**

Descrizione: **RESIDENZIALE IN CASTELLANZA - CON PERTINENZE (SOTTRATTE DAL VALORE) - QUOTAZIONE MASSIMA RILEVATA**

Indirizzo: **NEL RAGGIO DI M.300**

Superfici principali e secondarie: **1**

Superfici accessorie:

Prezzo: **909,00 pari a 909,00 Euro/mq**

Distanza: **300.00 m**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: SITO A.D.E.

Descrizione: RESIDENZIALE IN CASTELLANZA - CON PERTINENZE (SOTTRATTE DAL VALORE) - QUOTAZIONE MINIMA RILEVATA

Indirizzo: NEL RAGGIO DI M.300

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 270/2021

Descrizione: A. appartamento della superficie commerciale di 99 mq ad uso abitativo posto al piano terzo composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, anticamera, doppi servizi e balcone nonché cantinola al piano secondo interrato, facente parte di un complesso condominiale edificato nel 1984. B. box singolo della superficie commerciale di 19 mq al piano S1C. box singolo della superficie commerciale di 21 mq al piano S1, 1

Indirizzo: Via Sempione, 24 Olgiate Olona, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 129.057,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 136.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 191.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Descrizione: BILOCALE IN CORTE CON BOX (DEDOTTO DAL PREZZO RICHIESTO)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.233,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 66.600,00 pari a 1.110,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: PUBBLICAZIONI C.C.I.A.A. VARLSE

Descrizione: UNITA ABITATIVE ABITABILI IN BUONO STATO - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: CASTELLANZA - TUTTO IL TERRITORIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: PUBBLICAZIONI C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: UNITA ABITATIVE ABITABILI IN BUONO STATO - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: CASTELLANZA - TUTTO IL TERRITORIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: PUBBLICAZIONI C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: UNITA ABITATIVE DA RISTRUTTURARE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: CASTELLANZA - TUTTO IL TERRITORIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: PUBBLICAZIONI C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: UNITA ABITATIVE DA RISTRUTTURARE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: CASTELLANZA - TUTTO IL TERRITORIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 400,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: Periferica/PLRIFERICA OVEST V.MORELLI,V.S.GIOVANNI, zona: D2 V.LE BORRI, DELLA MUFFA,

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: O.M.I. - GEPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: Periferica/PERIFERICA OVEST V.MORELLI,V.S.GIOVANNI, zona: D2 V.LE BORRI, DELLA MUFFA,

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

IL CALCOLO DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) È ESPLICITATO NELL'APPOSITA TABELLA.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME;
- I DATI RELATIVI AD ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RECENTEMENTE CONCLUSE PER IMMOBILI COMPARABILI PER TIPOLOGIA, QUALITÀ E

GIACITURA;

ESAMINATE QUINDI LE CARATTERISTICHE E LE DOTAZIONI DELL'IMMOBILE; ANALIZZATO IL SUO STATO DI CONSERVAZIONE PIUTTOSTO DEGRADATO CHE INDUCE LA NECESSITÀ DI INTERVENTI DI MERCATO AMMODERNAMENTO; CONSIDERATE LE POSSIBILITA' DI SFRUTTAMENTO DELLE POTENZIALITÀ DELLO STESSO; PONDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO CON UN TENDENZA DI MODERATA CRESCITA FAVORITA DA UN RIDIMENSIONAMENTO DEI TASSI DI INTERESSE SUI MUTUI E DELL'ASSESTAMENTO DELLO SCENARIO ECONOMICO NAZIONALE ED INTERNAZIONALE IN CUI CI TROVIAMO, CARATTERIZZATO DA UNA CRESCITA ANCORA DEBOLE MA CON PREVISIONI DI MODESTO RIALZO E DALL'INFLAZIONE IN SEPPUR MODESTA CONTRAZIONE; AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME E, PIÙ IN GENERALE, DEL COMPLESSO NELLA QUALE LA STESSA È INSERITA, SI FISSA IN €/MQ. 750,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,82	x	750,00	82.365,00
-------------------------------	--------	---	--------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 82.365,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	C. 82.365,00

BENI IN CASTELLANZA VIA FIRENZE 8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASTELLANZA VIA FIRENZE 8 per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AUTORIMESSA PER RICOVERO DI UN VEICOLO POSTA AL PIANO TERRENO CON ACCESSO CARRAIO DA CORTILE COMUNE CONDOMINIALE. L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTA IN LAMIERA DI ACCIAIO A SCORRIMENTO LATERALE MANUALE, PREVERNICATA CON FERRAMENTA E SERRATURA. PARETI E PLAFONI INTONACATE A RUSTICO FINE. PAVIMENTAZIONE IN CLS LISCIATO. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E PRESA DI CORRENTE. COPERTURA A TERRAZZA NON PRATICABILE E LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA DI ACCIAIO INOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di CM. 215 mediana. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3212 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA FIRENZE, 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 37/2021)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : ALTRA U.I.; ALTRO EDIFICIO SULLA PARTICELLA 3049; PER DUE LATI, AREA CORTILIZIA CONDOMINIALE (B.C.N.C.) PARTICELLA 2609

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE, LEGNANO, MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- spazi verde

al di sopra della media



al di sopra della media



nella media



nella media



al di sopra della media



nella media








nella media










stadio nella media 
 supermercato nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15 buono 
 autobus distante MT. 250 al di sopra della media 
 autostrada distante KM. 3 al di sopra della media 
 ferrovia distante KM. 1 al di sopra della media 
 superstrada distante KM. 3 al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero 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*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: PUBBLICAZIONI C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: CASTELLANZA - TUTTO IL TERRITORIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 14.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: PUBBLICAZIONI C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: CASTELLANZA - TUTTO IL TERRITORIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 9.000,00 Euro mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: BOX - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: Periferica/PERIFERICA OVEST V.MORELLI,V.S.GIOVANNI, zona: D2 V.LE BORRI, DELLA MUFFA,

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 760,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: BOX - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: Periferica/PERIFERICA OVEST V.MORELLI,V.S.GIOVANNI, zona: D2 V.LE BORRI, DELLA MUFFA,

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 640,00 pari a 640,00 Euro/mq

SVII.LUPPO VALUTAZIONE:

ESAMINATE LE DOTAZIONI, LE CARATTERISTICHE E LA CONFORMAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO NEL QUALE È INSERITA, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME E TENUTO CONTO DELLA CAPACITÀ DI SFRUTTAMENTO DELLE POTENZIALITÀ, SI STABILISCE A CORPO IN €. 8.000,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE COMPLESSIVO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	8.000,00
-----------------	-----------------

RIPRILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, SVILUPPATO UTILIZZANDO PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO DA BANCHE DATI, INDAGINI DI MERCATO, SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CASTELLANZA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOI - C.C.I.A.A. VARESE, ed inoltre: SITI INTERNET SPECIALIZZATI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,82	0,00	82.365,00	82.365,00
B	box singolo	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				90.365,00 C	90.365,00 C

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.652,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **C. 79.713,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.985,65**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **C. 75.727,35**

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: **C. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.727,35**

data 17/02/2026

il tecnico incaricato
Edoardo Andrea Torri