



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCORSUALI

6/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giancarlo Cattaneo

CF:CTTGCR63P27C933J

con studio in FINO MORNASCO (CO) via Vittorio Veneto n. 4

telefono: 031880303

email: cattaneo@fearchitettura.it

PEC: giancarlo.cattaneo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI CONCORDATO
PREVENTIVO CCII 6/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTELLANZA via Amilcare Ponchielli snc, della superficie commerciale di **121,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 ml

.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4965 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli Amilcare n. snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/11/2021 (n. 41/2021)

Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: affaccio, altra unità immobiliare, disimpegno comune, altra unità immobiliare, affaccio, affaccio.

Superficie catastale totale: mq 115 Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 106 mq

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B box singolo a CASTELLANZA via Amilcare Ponchielli snc, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,20 ml

.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4965 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli Amilcare n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/11/2021 (n. 41/2021)

Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare.

Superficie catastale totale: 17 mq

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

C posto auto a CASTELLANZA via Amilcare Ponchielli snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto posto al piano terra.

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

- foglio 6 particella 4965 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli Amilcare n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/11/2021 (n. 41/2021)

Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: mappale 4816, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare.
Superficie catastale totale: 13 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,75 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:	€. 216.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.500,00
Data di conclusione della relazione:	22/05/2026

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:*

Convenzione urbanistica per il piano di lottizzazione di iniziativa privata via Buonarrotri/via Ponchielli, stipulata il 15/01/2007 a firma di notaio Mario Lainati ai nn. 97.855/37.909 di repertorio, registrata il 23/01/2007 a Gallarate ai nn. 263 serie 1T, trascritta il 24/01/2007 a Milano 2 ai nn. 11440/5839, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile

Convenzione urbanistica per il piano di lottizzazione di iniziativa privata via Buonarrotri/via Ponchielli, stipulata il 03/11/2008 a firma di notaio Mario Lainati ai nn. 101.762/40.883 di repertorio, registrata il 14/11/2008 a Gallarate ai nn. 7545 serie 1T, trascritta il 17/11/2008 a Milano 2 ai nn. 175117/113588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/06/2008 a firma di notaio dott. Lainati Mario ai nn. 101202/40454 di repertorio, iscritta il 30/06/2008 ai nn. 84087/21154, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 18.000.000,00 €.

Importo capitale: 9.000.000,00 €.

La formalità è riferita a tutti gli immobili in oggetto.

Come da Relazione ipo-catastale del notaio Marco Lovisetti del 23/03/2026

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di apertura di concordato preventivo, emesso il 17/03/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 150/1 di repertorio, trascritto il 19/05/2025 a Milano 2 ai nn. 68754/47562, a favore di Massa dei *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Come da Relazione ipo-catastale del notaio Marco Lovisetti del 23/03/2026.

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:	€. 1.368,88
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 ***

, in forza di atto di trasformazione di società, con atto stipulato il 12/12/2022 a firma di notaio Paolo Lovisetti ai nn. 316944/62838 di repertorio, registrato il 19/12/2022 all' Agenzia delle Entrate di Milano ai nn. 104541 serie 1T.

Il titolo è riferito al mappale 4965, costituente l'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare in oggetto.

Come da relazione ipo-catastale ventennale del notaio Marco Lovisetti del 23/03/2026

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Il titolo è riferito al mappale 4780 (già mappale 4585 parte, già mappale 330).

Come da relazione ipo-catastale ventennale del notaio Marco Lovisetti del 23/03/2026

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di notaio Ferdinando Cutino ai nn. 52.363/6.969 di repertorio, registrato il 31/07/2003 a Gavirate ai nn. 1558-serie 1V, trascritto il 30/07/2003 a Milano 2 ai nn. 117716/70338.

Il titolo è riferito al mappale 4780 (già mappale 4585 parte, già mappale 330).
Come da relazione ipo-catastale ventennale del notaio Marco Loviseti del 23/03/2026

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di trasferimento di sede sociale, con atto stipulato il 26/05/2004 a firma di notaio Carlo Giani ai nn. 58.373/8.523 di repertorio.

Il titolo è riferito al mappale 4780 (già mappale 4585 parte, già mappale 330).
Come da relazione ipo-catastale ventennale del notaio Marco Loviseti del 23/03/2026

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di comunione indivisa ed in parti fra loro uguali, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/11/2005 a firma di notaio Mario Lainati ai nn. 94.646/35.550 di repertorio, registrato il 08/11/2005 a Gallarate ai nn. 4904 serie 1T, trascritto il 09/11/2005 a Milano 2 ai nn. 166519/84989.

Il titolo è riferito al mappale 4780 (già mappale 4585 parte, già mappale 330).
Come da relazione ipo-catastale ventennale del notaio Marco Loviseti del 23/03/2026

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di permuta e divisione, con atto stipulato il 30/05/2007 a firma di notaio Mario Lainati ai nn. 98.808/38.643 di repertorio, registrato il 14/06/2007 a Gallarate ai nn. 3271 serie 1T, trascritto il 18/06/2007 a Milano 2 ai nn. 93438/48876 e 93439/48877.

Stipula della divisione delle terre acquistate con assegnazione del mappale 4780 in proprietà esclusiva a M. Spa, con diritto alla quota di metà della volumetria sviluppata dalle porzioni di aree esterne al Piano di Lottizzazione facenti parte dei mappalei 4779 e 3301.

Come da relazione ipo-catastale ventennale del notaio Marco Loviseti del 23/03/2026

*** DATO OSCURATO ***

Il titolo è riferito ai mappali 4775 (già mappale 631), 4777 (già mappale 2899) e 335.
Come da relazione ipo-catastale ventennale del notaio Marco Loviseti del 23/03/2026

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di permuta e divisione, con atto stipulato il 30/05/2007 a firma di notaio Mario Lainati ai nn. 98.808/38.643 di repertorio.

Il titolo è riferito al mappale 4965 (originato dal frazionamento dei mappali 4775-4777-335), costituente l'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare di cui le unità immobiliari in contratto fanno parte.

Come da relazione ipo-catastale ventennale del notaio Marco Loviseti del 23/03/2026

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 9/2007/A0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione della palazzina D - Lotto 3, rilasciata il 12/07/2007 con il n. 9/2007/A0 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 9/2007/A1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla PE9/2007/A0, rilasciata il 22/07/2008 con il n. 9/2007/A1 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 117/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla P.E. n. 9/2007/A1, presentata il 27/10/2008 con il n. 117/08 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 45/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla P.E. 9/2007/A2, presentata il 03/05/2010 con il n. 45/10 di protocollo

Segnalazione certificata inizio attività **N. 28/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla P.E. n. 9/2007, presentata il 11/10/2010 con il n. 28/10 di protocollo

Fine lavori e Richiesta di rilascio di certificato di agibilità **N. 21945**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di relativi all'immobile di via Ponchielli n. 5, presentata il 12/10/2010 con il n. 21945 di protocollo.

Si ritiene attestata per decorrenza dei termini.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 9 del 19/03/2010, l'immobile ricade in zona Piano Attuativo di iniziativa privata _ Via Buonarroti/Via Ponchielli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state rese disponibili dalla proprietà le certificazioni degli impianti, ai sensi della normativa vigente in materia.

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

BENI IN CASTELLANZA VIA AMILCARE PONCHIELLI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELLANZA via Amilcare Ponchielli snc, della superficie commerciale di **121,75 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Appartamento posto al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 ml
 .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4965 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli Amilcare n. snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/11/2021 (n. 41/2021)

Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: affaccio, altra unità immobiliare, disimpegno comune, altra unità immobiliare, affaccio, affaccio.

Superficie catastale totale: mq 115 Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 106 mq

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
centro commerciale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m, lungo la strada principale	nella media	
autostrada distante 3 km circa al casello dell'autostrada A8	nella media	
ferrovia distante 1,4 km circa dalla stazione della linea FNM	nella media	
aeroporto distante 18 km circa	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	

stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo, della superficie lorda complessiva di mq 106,00 circa, composto da: ingresso, soggiorno, cottura, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere. Altezza interna ml 2,70 (disimpegno h. 2,40). Balcone della superficie di mq 14,00 circa, balcone della superficie di mq 14,00 circa e altro balcone della superficie di mq 7,00 circa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc con doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle motorizzate realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucine realizzato in piastrelle di gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> canalizzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[41,75 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1204200019126 registrata in data 11/05/2026

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 abitativi	106,00	x	100 %	=	106,00
balcone coperto	14,00	x	45 %	=	6,30

balcone coperto	14,00	x	45 %	=	6,30
balcone coperto	7,00	x	45 %	=	3,15
Totale:	141,00				121,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate _ Anno 2025 _ Semestre 2

Descrizione: Abitazione civile _ Stato conservativo normale

Indirizzo: via Amilcare Ponchielli n. snc

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.800,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzie Immobiliari provincia di Varese

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Ponchielli n. snc

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.200,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (€) per la superficie lorda equivalente complessiva (mq).

La superficie lorda equivalente è data da:

1. Calcolo della superficie dell'immobile, comprendendo i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel computo, si considera l'intera superficie del muro perimetrale.

2. Calcolo della superficie equivalente, data dal prodotto dei valori di superficie per i coefficienti di adeguamento, che nel nostro caso sono:

- locali abitativi al piano primo: 1,00
- balconi coperti: 0,45

3. Calcolo della superficie ragguagliata moltiplicando le singole superfici per gli indici indicati. Vengono inoltre considerati lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, le dimensioni e destinazioni dei locali, la conformità o meno degli impianti tecnologici presenti rispetto alla normativa.

Per i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min.

€/mq 1.150,00 e max. €/mq 1.400,00) è stato preso in considerazione il valore massimo di €/mq 1.400,00, da cui:

mq 121,75 x €/mq 1.400,00 = € 170.450,00

Per i valori espressi da una ricerca sul mercato immobiliare della Provincia di Varese, Comune di Castellanza, è stato preso in considerazione il valore di €/mq 1.600,00, da cui:

mq 121,75 x €/mq 1.600,00 = € 194.800,00

Per le caratteristiche intrinseche dell'appartamento, si ritiene congruo il valore a corpo di € 194.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **194.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.500,00**

BENI IN CASTELLANZA VIA AMILCARE PONCHIELLI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASTELLANZA via Amilcare Ponchielli snc, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,20 ml .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4965 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli Amilcare n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/11/2021 (n. 41/2021)

Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare.

Superficie catastale totale: 17 mq

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m, lungo la strada principale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km circa al casello dell'autostrada A8	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,4 km circa dalla stazione della linea FNM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 18 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano seminterrato della superficie lorda complessiva di mq 17,00 circa. Altezza interna ml 3,20 circa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : basculante realizzati in lamiera zincata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate _ Anno 2025 _ Semestre 2

Descrizione: Abitazione civile _ Stato conservativo normale

Indirizzo: via Amilcare Ponchielli n. snc

Superfici principali e secondarie: 19

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 789,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima del box è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (€) per la superficie netta equivalente complessiva (mq). La stima tiene conto dell'età dell'edificio, vengono inoltre considerati lo stato di conservazione, manutenzione e le dimensioni dell'immobile.

Per i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min. €/mq 930,00 e max. €/mq 1.100,00) è stato preso in considerazione il valore minimo di €/mq 930,00 da cui: mq 17 (superficie del box) x €/mq 930,00 = € 15.810,00

Considerato lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile, si ritiene congruo ai fini della presente valutazione il valore arrotondato di € 15.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.000,00
---	---------------------

BENI IN CASTELLANZA VIA AMILCARE PONCHIELLI SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CASTELLANZA via Amilcare Ponchielli snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto posto al piano terra.

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

- foglio 6 particella 4965 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli Amilcare n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/11/2021 (n. 41/2021)

Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: mappale 4816, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare.

Superficie catastale totale: 13 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m, lungo la strada principale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km circa al casello dell'autostrada A8	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,4 km circa dalla stazione della linea FNM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 18 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra della superficie di mq 13,00 circa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate _ Anno 2025 _ Semestre 2

Descrizione: Abitazione civile _ Stato conservativo normale

Indirizzo: via Amilcare Ponchielli n. snc

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene congruo, ai fini della presente valutazione, il valore a corpo di € 7.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castellanza, agenzie: Varese e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Varese e Provincia

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	121,75	0,00	194.500,00	194.500,00
B	box singolo	17,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	posto auto	13,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				216.500,00 €	216.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 216.500,00**

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:	€. 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:	€. 216.500,00

data 22/05/2026

il tecnico incaricato
Giancarlo Cattaneo