



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 205/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott Marco Lualdi

CUSTODE:

GIVG Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Carlo Cassol**

CF:CSSCRL65M31C004F

con studio in FAGNANO OLONA (VA) VIA R. SANZIO 11

telefono: 0331774935

email: geomwalter@libero.it

PEC: carlo.cassol@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
205/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAIRATE via Milano 18, frazione Peveranza, della superficie commerciale di **134,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'intero lotto (costituente la somma dei corpi A e B) è una casa indipendente su due livelli collegati da scala interna, con locali accessori esterni costituiti da due ripostigli, box auto doppio, piscina e area pertinenziale esclusiva. Nel loro complesso costituiscono una proprietà recintata indipendente.

I beni sono stati suddivisi in due corpi separati nel rispetto delle quote di possesso, con descrizione unica dell'intero lotto.

**PER VALORIZZARE IL MASSIMO RICAVO DELLA VENDITA, I BENI DI CUI AL PRESENTE CORPO DEVONO ESSERE VENDUTI UNITAMENTE AI BENI DI CUI AL CORPO B.** Le eventuali opere per suddividere i beni secondo le esatte quote di diritto pregiudicano il ritorno economico della vendita anche in relazione alle caratteristiche dei beni di cui al corpo B che non permettono la creazione di un'unità abitativa indipendente mancando i requisiti igienico sanitari minimi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1442 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana pe, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Milano n. 18, piano: S1-T, intestato a ██████████ derivante da variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie

Coerenze: nello stato come nelle attuali planimetrie da aggiornare: per l'appartamento area cortilizia al mappale 1442, per la cantina due lati area cortilizia e due lati verso il sub 5

La disposizione e la posizione della scala interna sono variate, il piano cantina non è separato fisicamente dal restante piano al subalterno 5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1998.

**A.1** box singolo, composto da unico vano in comune al altro subalterno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1442 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana PE, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Milano n. 18, piano: T, intestato a ██████████ a, derivante da variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie

Coerenze: a nord il sub 3; a est il cortile comune; a sud cortile come e altro accessorio al sub 5; a Ovest il mappale 1640

IL confine tra i subalterni 2 e 3 non è materializzato in loco in quanto trattasi di unica autorimessa con unica basculante. I due subalterni hanno medesima dimensione pertanto la linea di confine ipotetica è da considerare sulla mezzeria della basculante



**B appartamento** a CAIRATE via Milano 18, frazione Peveranza, della superficie commerciale di **86,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'intero lotto (costituente la somma dei corpi A e B) è una casa indipendente su due livelli collegati da scala interna, con locali accessori esterni costituiti da due ripostigli, box auto doppio, piscina e area pertinenziale esclusiva. Nel loro complesso costituiscono una proprietà recintata indipendente.

I beni sono stati suddivisi in due corpi separati nel rispetto delle quote di possesso, con descrizione unica dell'intero lotto.

PER VALORIZZARE IL MASSIMO RICAPO DELLA VENDITA, I BENI DI CUI AL PRESENTE CORPO DEVONO ESSERE VENDUTI UNITAMENTE AI BENI DI CUI AL CORPO A. Le eventuali opere per suddividere i beni secondo le esatte quote di diritto pregiudicano il ritorno economico della vendita anche in relazione alle caratteristiche dei beni di cui al presente corpo che non permettono la creazione di un'unità abitativa indipendente mancando i requisiti igienico sanitari minimi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1442 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana pe, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: via Milano n. 18, piano: S1-T, intestato a ██████████, derivante da variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie  
Coerenze: nello stato come nelle attuali planimetrie da aggiornare: sopra l'appartamento al sub 4, per tre lati il terrapieno e un lato verso il sub 4  
Unità con distribuzione interna variata, così come nella dimensione e consistenza degli accessori

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1998.

**B.1 box singolo**, composto da vano unico non delimitato.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1442 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana pe, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Milano n. 18, piano: T, intestato a ██████████, derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie  
Coerenze: a nord mappale 796: a Est area cortile comune; a Sud il subalterno 2; a Ovest il mappale 1640  
Il box non ha divisione fisica materializzata, costituisce unico vano con unica grande basculante. Il confine si deve considerare sulla mezzeria della basculante

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>221,13 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>24,70 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 229.671,70</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 229.671,70</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 229.600,00

Data di conclusione della relazione: 11/05/2026

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

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

In data 31/03/2026 eseguito sopralluogo di verifica congiuntamente con il funzionario di GIVG, rilevandosi la situazione dei luoghi praticamente immutata rispetto al precedente sopralluogo del 01/03/2023. L'immobile si può ritenere occupato dai debitori che vi abitano con figlio minore. Da verificare lo stato di famiglia in quanto in precedenza la sig.ra [REDACTED] non risultava nè residente ne appartenente allo stato di famiglia di [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La presente sezione è stata compilata sulla base della certificazione notarile della dott.ssa Maria Landolfo notaio in Napoli redatta a tutto il 27/06/2022 (allegata al fascicolo dell'esecuzione), integrata dalle verifiche e ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente a tutto il 10/05/2026

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/06/2022 a firma di notaio Cirillo Oreste ai nn. 7317 di repertorio, iscritta il 20/06/2002 a Milano II ai nn. 17512/76359, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 117000.

Importo capitale: 78000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Corpo A e B.

Iscritta in data 25/05/2022 a Milano II ai n.ri 14374/74104 l'ipoteca in rinnovazione della presente formalità per € 372.000,00 a garanzia di € 186.000,00 a favore di Intesabci spa contro i debitori

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/10/2012 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 5841 di repertorio, iscritta il 03/10/2013 a Milano II ai nn. 15685/89157, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 37.793,71.



Importo capitale: 29.242,85.

La formalità è riferita solamente a Immobili di cui al Corpo A

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/04/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. 783/11713 di repertorio, iscritta il 26/04/2013 a Milano II ai nn. 6469/38933, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ruolo (art. 77 del DPR 602/1973).

Importo ipoteca: 480.120,44.

Importo capitale: 240.060,22.

La formalità è riferita solamente a Corpo B.

La formalità colpisce anche beni in altro Comune non oggetto della presente procedura

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/06/2010 a firma di [REDACTED] spa ai nn. 117/12231 di repertorio, iscritta il 01/07/2010 a Milano II ai nn. 20000/82881, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ruolo art. 77 del DPR 602/1973.

Importo ipoteca: 331.733,22.

Importo capitale: 165.866,61.

La formalità è riferita solamente a Corpo B.

La formalità colpisce anche beni in altro Comune non oggetto della presente procedura

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/10/2003 a firma di notaio Cirillo Oreste ai nn. 6686/11291 di repertorio, iscritta il 31/10/2003 a Milano II ai nn. 33211/157857, a favore di B [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 117000.

Importo capitale: 78000.

La formalità è riferita solamente a Corpo A e B.

In data 19/09/2023 presso la conservatoria di Milano II ai n.ri 123411/21478 è stata eseguita la rinnovazione dell'ipoteca di cui alla presente formalità sugli stessi beni e debitori

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

pignoramento, stipulata il 30/05/2022 a firma di UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3370 di repertorio, trascritta il 27/06/2022 a Milano II ai nn. 62361/92464, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento del tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a Corpi A e B

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il presente compendio è composto da quattro subalterni (due abitazioni categoria A/3 e due box auto) appartenenti a due ditte intestatarie differenti ma verranno vendute per intero entrambe, costituendo l'intera proprietà insistente sul mapale 1442.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita del 12/06/2002 repertorio 7316/3622 a cura dottor Cirillo Oreste notaio in Parabiago trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20/06/2002 ai nn.44555/76357 e 44556/76358 i signori [REDACTED] per i beni di cui al corpo A (subalterni 2 e 4) e [REDACTED] per i beni di cui al corpo B (subalterni 3 e 5) acquistano da [REDACTED] nuda proprietà, [REDACTED] usufrutto generale e da [REDACTED] il diritto di abitazione per i subalterni 2 e 4.

Con atto di compravendita in autentica dott. Antonio Sorgato notaio in Busto Arsizio in data 7 febbraio 1984 n. 25511 di repertorio, registrato a Busto Arsizio il 24 febbraio 1984 al n. 1035 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7 marzo 1984 ai nn.19868/16555, i signori [REDACTED] ebbero a cedere le loro quote dei cespiti in oggetto ai signori D [REDACTED] che ebbe ad acquistare la nuda proprietà ed ai signori [REDACTED] che ebbero ad acquistare l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, fermo restando il diritto di abitazione a favore della signora [REDACTED] per l'appartamento di cui al subalterno 4.

Con atto di compravendita ricevuto dal dott. Carlo Selvaggi notaio in Gallarate in data 5 aprile 1966 n. 10927 di repertorio, registrato a Gallarate atti pubblici in data 7 aprile 1966 al n. 5927 volume 225 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 16 aprile 1966 ai nn. 22411/16385 i signori [REDACTED] acquistano la proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2002), con atto stipulato il 12/06/2002 a firma di notaio Cirillo Oreste ai nn. 7316/3622 di repertorio, trascritto il 20/06/2002 a Milano II ai nn. 44555/76357.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2002), con atto stipulato il 12/06/2002 a firma di notaio Cirillo Oreste ai nn. 7316/3622 di repertorio, trascritto il 20/06/2002 a Milano II ai nn. 44556/76358.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/1984 fino al 12/06/2002), con atto stipulato il 07/02/1984 a firma di notaio Sorgato ai nn. 25511 di repertorio, registrato il 24/02/1984 a Busto Arsizio ai nn. 1035, trascritto il 07/03/1984 a Milano II ai nn. 19868/16555

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno l'usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/1984 fino al 12/06/2002), con atto stipulato il 07/02/1984 a firma di notaio Sorgato ai nn. 25511 di repertorio, registrato il 24/02/1984 a Busto Arsizio ai nn. 1035, trascritto il 07/03/1984 a Milano II ai nn. 19868/16555

[REDACTED] per la quota di 1/1 diritto abitazione, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/1984 fino al 12/06/2002), con atto stipulato il 07/02/1984 a firma di notaio Sorgato ai nn. 25511 di repertorio, registrato il 24/02/1984 a Busto Arsizio ai nn. 1035, trascritto il 07/03/1984 a Milano II ai nn. 19868/16555.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al corpo A



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Effettuato la ricerca delle pratiche edilizie sul portale telematico del comune di Cairate sono state reperite le due pratiche, mai ultimate dal punto di vista burocratico (dichiarazione di fine lavori, certificazioni, aggiornamenti catastali): Di fatto l'immobile è ultimato ed utilizzato, sono fatte salve le criticità legate alla presenza di difformità edilizie e di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto nei titoli edilizi presentati di cui si darà menzione nel capitolo 8 (Giudizi di conformità). Nell'atto notarile si indica che il fabbricato in origine è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Cairate in data 23/05/1993 protocollo n. 6613 (pratica di Condono Edilizio n. 466/86) con rilascio di licenza d'uso in data 23/05/1995 protocollo n. 6614

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. DIA 68bis/2003**, intestata a [REDACTED] per lavori di modifica dei tavolati interni e delle eperture, presentata il 27/05/2003 con il n. 5789 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo A e B

Denuncia di Inizio Attività **N. DIA 98/2003**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di piscina, recinzione e modifica ingresso esterno della casa, presentata il 30/07/2003 con il n. 8907 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo A e B

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 13 del 19/04/2016 BURL n. 13 del 22/06/2016, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Residenziale Recente Turr art. 30 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 30 delle NTA a cui si rimanda per la lettura integrale delle norme

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame della documentazione costituita da pratiche edilizie, planimetrie catastali e dai controlli svolti sono emerse una serie di difformità di seguito elencate. In relazione alle verifiche effettuate circa la loro sanabilità, si è cercato di dare un quadro di massima per l'iter da seguire, ma solo attraverso un puntuale confronto con gli uffici preposti sarà possibile valutare nel dettaglio la procedura da seguire, i tempi e gli esatti costi sia professionali che sanzionatori. Si invitano pertanto gli offerenti ad incaricare un tecnico di fiducia per valutare puntualmente con l'Ente preposto i costi in relazione alle difformità segnalate.

### Difformità catastali

- la mappa catastale non risulta aggiornata nella sagoma dei fabbricati per effetto una maggiore dimensioni degli accessori esterni, del ripostiglio con caldaia sul lato Ovest della casa.
- le schede catastali sono difformi in termini di disposizione dei tavolati interni, nella destinazione di alcuni locali, nella dimensione complessiva del perimetro degli accessori.

### Difformità edilizie

Le pratiche edilizie presentate sono la DIA 68/bis/2003 per le modifiche dei tavolati interni e delle aperture di facciata e la DIA 98/2003 per la realizzazione della recinzione su via Milano, la modifica della scala di accesso sul lato Est e la formazione di piscina interrata nel cortile. Le pratiche presentate NON sono mai state chiuse ovvero non è mai stata dichiarata la fine dei lavori e depositate le relative dichiarazioni/certificazioni (dei professionisti e per gli impianti).

Nelle pratiche sono presenti dichiarazioni circa l'assenza di opere in cemento armato, mentre sono



state riscontrate in luogo la presenza della nuova scala interna in cemento armato, il porticato esterno sul lato Ovest della casa poggia su due pilastri in cemento armato così come la soletta del porticato è in cemento armato, è stata chiusa la scala esistente con solaio in latero cemento. Tutte queste opere comportano la necessità di presentare una denuncia per le opere in cemento armato a firma di tecnico abilitato e con collaudo finale, in sede di sanatoria sarà possibile presentare una certificazione statica a firma di tecnico abilitato previa collaudo delle opere realizzate.

Le dimensioni degli accessori (box auto, ripostiglio sul confine Ovest e ripostiglio-caldaia contro casa) hanno misure differenti (sono ampliati) rispetto a quanto dichiarato sulle tavole di progetto e nei calcoli planimetrici.

Le verifiche planimetriche riportano misure di aree pavimentate e a verde differenti rispetto a quanto presente in luogo.

Il disegno e la composizione della recinzione sulla via Milano è differente rispetto a quanto realizzato.

Mancano le dichiarazioni di chiusura lavori, delle certificazioni degli impianti e dell'agibilità

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dimensioni degli accessori (ripostiglio e box auto) non conformi a quanto indicato sulle pratiche edilizie; ampliamento della superficie coperta per la maggiore dimensione del locale caldaia previa verifica delle distanze minime dal confine e dal fabbricato vicino; recinzione su strada (parte in ferro e parte in muratura) non conformi a quanto indicato nella dia 98/03; diversa distribuzione degli spazi interni, mancanza della pratica relativa alla denuncia dei cementi armati per l'esecuzione del porticato a Ovest nuova scala interna e chiusura del precedente foro nel solaio per la vecchia scala interna; posizione delle aperture in facciata; posizione canna fumaria interna alla camera, presenza di camino nel piano interrato non conforme alle vigenti norme; destinazioni dei locali del piano seminterrato non corrispondente a quanto indicato nelle tavole di progetto (tav. 2 DIA 68bis/2003 del 06/06/2003 prot 6222); dichiarazione professionisti incaricati, fine lavori e presentazione richiesta agibilità (normativa di riferimento: DPR 380/01 e smi) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratiche edilizie per la sanatoria corredate dalle dichiarazioni mancanti dei professionisti L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e sanzioni (valore indicativo da definire): €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A e B

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sagoma dei fabbricati in mappa non conformi allo stato in luogo; Diversa distribuzione degli spazi interni dei locali, differente uso di alcuni locali tra quanto presente in luogo e quanto dichiarato con le pratiche edilizie depositate; mancato inserimento della piscina, quanto meno quale bene comune non censibile per i subalterni presenti. (normativa di riferimento: L. 1249/1939 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della mappa Wegis mediante presentazione di tipo mappale con procedura Pregeo per aggiornare la sagoma dei fabbricati; Successiva (con procedura Doc.Fa) presentazione delle schede catastali aggiornate secondo l'esatta distribuzione interna, della sagoma del fabbricato e della destinazione d'uso. Qualora le planimetrie



vengano presentate prima dell'assegnazione ad unica ditta, le stesse dovranno rimanere separate in relazione al titolo di proprietà del bene oggetto dell'aggiornamento (diversi proprietari).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pregeo per aggiornamento sagoma del fabbricato: €2.300,00
- Doc.Fa per l'aggiornamento delle schede catastali e delle parti comuni: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A e B

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAIRATE VIA MILANO 18, FRAZIONE PEVERANZA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAIRATE via Milano 18, frazione Peveranza, della superficie commerciale di **134,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'intero lotto (costituente la somma dei corpi A e B) è una casa indipendente su due livelli collegati da scala interna, con locali accessori esterni costituiti da due ripostigli, box auto doppio, piscina e area pertinenziale esclusiva. Nel loro complesso costituiscono una proprietà recintata indipendente.

I beni sono stati suddivisi in due corpi separati nel rispetto delle quote di possesso, con descrizione unica dell'intero lotto.

**PER VALORIZZARE IL MASSIMO RICAVO DELLA VENDITA, I BENI DI CUI AL PRESENTE CORPO DEVONO ESSERE VENDUTI UNITAMENTE AI BENI DI CUI AL CORPO B.** Le eventuali opere per suddividere i beni secondo le esatte quote di diritto pregiudicano il ritorno economico della vendita anche in relazione alle caratteristiche dei beni di cui al corpo B che non permettono la creazione di un'unità abitativa indipendente mancando i requisiti igienico sanitari minimi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

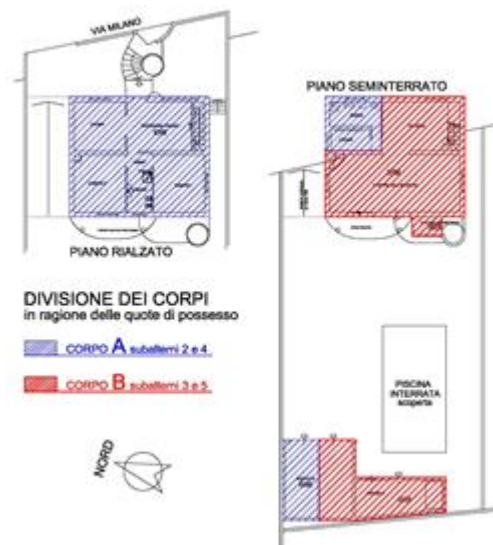
- foglio 4 particella 1442 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana pe, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Milano n. 18, piano: S1-T, intestato a ██████████ erivante da variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie

Coerenze: nello stato come nelle attuali planimetrie da aggiornare: per l'appartamento area cortilizia al mappale 1442, per la cantina due lati area cortilizia e due lati verso il sub 5

La disposizione e la posizione della scala interna sono variate, il piano cantina non è separato fisicamente dal restante piano al subalterno 5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1998.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

centro sportivo  
spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero lotto (costituente la somma dei corpi A e B) è una casa indipendente su due livelli collegati da scala interna, con locali accessori esterni costituiti da due ripostigli, box auto doppio, piscina e area pertinenziale esclusiva. Nel loro complesso costituiscono una proprietà recintata indipendente.

I beni sono stati suddivisi in due corpi separati nel rispetto delle quote di possesso, con descrizione unica dell'intero lotto.

**PER VALORIZZARE IL MASSIMO RICAVO DELLA VENDITA, I BENI DI CUI AL PRESENTE CORPO DEVONO ESSERE VENDUTI UNITAMENTE AI BENI DI CUI AL**



**CORPO B.** Le eventuali opere per suddividere i beni secondo le esatte quote di diritto pregiudicano il ritorno economico della vendita anche in relazione alle caratteristiche dei beni di cui al corpo B che non permettono la creazione di un'unità abitativa indipendente mancando i requisiti igienico sanitari minimi.

Si procede alla descrizione complessiva del lotto, in corsivo sono riportate le parti relative al corpo B.

Dal cancello pedonale su via Milano, dopo breve tratto, si prende la scala esterna curvilinea che porta alla porta d'ingresso del piano rialzato. La porta d'ingresso accede al locale soggiorno della superficie di circa mq 20,10 al netto della scala a vista che scende al piano seminterrato. Dall'ingresso si accede sulla destra nel locale cucina di mq 15,90 circa attraverso ampia porta a due ante in vetro dal soggiorno e frontalmente dal soggiorno si accede alla zona notte con piccolo disimpegno di mq 2,75 circa che a sua volta disimpegna due camere da letto rispettivamente di mq 18,30 e mq 18,50 (differiscono in superficie solo per la presenza di canna fumaria in angolo proveniente dal piano seminterrato in una delle due camere) oltre a bagno di mq 6,50 la cui dotazione è costituita da: vaso wc, bidet, mobile con lavabo e doccia in angolo. Tutti i locali sono dotati di aerilluminazione naturale diretta attraverso finestre aventi serramento in legno con vetrocamera, oscuranti costituiti da persiane in legno metallo colore con tonalità tendente al rosso scuro.

Le finiture di tutto il piano sono alla civile con altezza dei locali di cm 295, pareti tinteggiate, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ad imitazione del cotto, porte interne delle camere e del bagno in legno an anta colore marrone scuro, locale bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle monocottura colore grigio azzurro. Nel vano disimpegno è presente a soffitto una piccola botola per l'ispezione del sottotetto.

Dal soggiorno ci si collega con la scala aperta (delimitata da muretto avente altezza di cm 105) al piano seminterrato.

*Il piano seminterrato ha parete lato Est (verso lato strada) contro terra per circa mt. 1,60, mentre gli altri tre lati sono pressochè fuori terra fatta eccezione del lato Nord con breve rampa per il raccordo del dislivello tra piano strada e piano del cortile-area di pertinenza.*

*La scala che scende dal soggiorno accede direttamente a locale taverna di mq 23,70 circa che comunica con apertura priva di serramento verso l'ampio locale di mq 36,60 circa adibito a taverna-sala gioco con camino a vista in angolo. Il locale ha due grandi vetrate verso il cortile area di pertinenza, una fissa e l'altra apribile oltre due finestre alte sulle due pareti corte. Il primo locale taverna si collega tramite piccolo disimpegno (di mq 1,75 circa), privo di porta, con un locale attrezzato a cucina di mq 5,40 circa e un locale bagno-lavanderia di mq 7,70 avente come dotazione un vaso wc, bidet, lavabo a colonna, attacco lavatrice e doccia.*

*I locali del piano seminterrato hanno finestre apribili nella parte alta delle pareti, l'altezza netta interna è di circa cm 235, i locali bagno e cottura hanno porte in legno ad anta cieca liscia colore marrone scuro, finitura alle pareti alla civile tinteggiate, pavimenti come al piano rialzato con bagno avente pavimento e rivestimento in piastrelle di monocottura colore chiaro. I serramenti sono in legno con vetrocamera e inferriate esterne in ferro colore grigio ferro micaceo. L'ampio locale taverna-sala gioco con camino ha due serramenti posti nella parte alta delle due pareti dei lati corte che le due vetrate citate sul lato lungo prospiciente il cortile (lato Ovest).*

*Uscendo verso il cortile si accede a porticato di mq 10,30 circa con due pilastri in cemento armato e sovrastante soletta di forma curva realizzata in laterocemento. Adiacente al fabbricato principale sul lato Ovest dal porticato sopra descritto si accede a piccolo locale ripostiglio di mq 6,05 circa con all'interno la caldaia murale a condensazione utilizzata per il riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria per l'intera abitazione. Le finiture del locale sono alla civile, pavimento in monocottura altezza interna di cm 212 circa. Nella parte a soffitto della zona curva è presente una infiltrazione d'acqua proveniente dalla soletta di copertura.*

Nell'area di pertinenza/cortile sul lato ovest della casa è stata realizzata una piscina interrata delle dimensioni di mt. 10,00 x 5,00 con profondità di progetto di cm 140. Alla data del sopralluogo la piscina era coperta da telo di protezione in pvc. La presenza di acqua sul telo ha impedito di poter visionare lo stato del suo rivestimento interno, rilevare l'esatta profondità e visionare lo stato manutentivo/conservativo (è stato riferito che è funzionante ma è da verificare).



Sul fondo della proprietà, lungo il confine Ovest, sono presenti i due accessori costituiti dal box auto doppio avente altezza interna di cm 240 circa, con unica grande basculante in ferro colore grigio, finitura alle pareti e soffitto in intonaco e pavimento in piastrelle di monocottura. Le dimensioni interne permettono di parcheggiare due auto di media cilindrata. *Sul fianco del box auto è presente altro locale ripostiglio con all'interno la fossa per l'impianto della piscina e una zona attrezzata (senza suddivisione) con tazza wc, lavello e doccia filo pavimento. Le finiture sono in intonaco alle pareti, altezza interna di cm 215 circa, soffitto con pannelli isolati su struttura in ferro.*

#### DOTAZIONE IMPIANTI DELL'UNITA'.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato con unica caldaia murale a condensazione posta nel locale ripostiglio adiacente alla casa. Non sono presenti le certificazioni degli impianti in generale in quanto non risultano chiuse le pratiche edilizie depositate e non è stata richiesta l'agibilità.

#### STRUTTURA DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DEL LOTTO

Il fabbricato una casa indipendente costruita negli anni '60 con murature in laterizio, setto centrale portante, solaio in latero cemento, copertura con tetto apadiglione con tegole in laterizio e gronda in cemento prefabbricato. L'edificio è stato oggetto di una ristrutturazione alla fine degli anni '90 con rifacimento dei pavimenti interni, dell'impianto di riscaldamento, delle finiture di facciata, dei serramenti esterni, delle aree esterne con nuove pavimentazioni, creazione di una piscina interrata. Allo stato attuale le finiture esterne sono in intonaco colorato con zone rivestite in pietra, nuovo ingresso pedonale e serramenti con vetrocamera e oscuranti in persiane.

#### STATO MANUTENTIVO, CONSERVATIVO E PATOLOGIE RILEVATE.

L'alloggio è buona stato di conservazione e manutenzione interna ha buone finiture interne date da una ristrutturazione risalente alla fine degli anni '90. Sono altresì presenti patologie edilizie quali:

- sul perimetro interno delle aperture (specie al piano seminterrato) sono presenti segni di muffa per evidente sbalzo termico/carente isolamento termico, così come nell'angolo Nord della cucina al piano rialzato;
- presenza di infiltrazioni nel locale caldaia-ripostiglio per perdite nella zona muratura soletta;
- sulla parete esterna lato Nord (zona cucina) e piccola zona fronte strada si sta sfogliando l'intonaco esterno di facciata;
- i gradini dell'ingresso presentano sbavature per mancanza di protezione dello spigolo esterno;
- nell'angolo Nord Est della casa in corrispondenza dell'arrivo della rampa esterna si nota un cedimento della pavimentazione e della zona marciapiede;
- con sopralluogo del 31/03/2026 si è riscontrata la riparazione da ultimare nella zona dello scarico del wc, con pavimentazione incompleta e tazza wc che poggia provvisoriamente su porzione di pannello in legno.

Sempre alla data del 31/03/2026 la piscina risulta scoperta, da verificare il funzionamento del ricircolo dell'acqua.

#### **Precisazioni finali.**

A causa delle diverse quote di proprietà l'abitazione dovrà rimanere catastalmente divisa secondo lo stato di possesso fino a quando le varie unità non saranno acquistate da unica ditta.

In fase di acquisto dell'immobile le unità immobiliari erano divise in due abitazioni distinte per effetto della presentazione di pratica di condono edilizio, ma di fatto il piano seminterrato non possiede i necessari requisiti igienico-sanitari minimi per poter essere considerato abitabile, infatti il piano risulta mancante dei seguenti requisiti minimi: altezza interna inferiore a cm 270 ed anche inferiore a cm 240 (nel caso fosse possibile applicare la LR 7/2017 per il recupero dei locali seminterrati); mancanza di vespaio aerato per la pavimentazione; verifiche aeroilluminanti carenti nel locale cottura e nel locale taverna. Già nel progetto depositato con DIA 68/bis/2003 le tavole relative alle destinazioni dei locali del piano seminterrato sono state aggiornate con destinazioni d'uso riferite a locali accessori (ripostiglio, bagno), ovvero destinazioni d'uso ammesse per le caratteristiche dei locali.



**COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.**

La superficie commerciale è stata calcolata con coefficienti personalizzati. Il calcolo della superficie è al lordo dei tavolati e dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di 50 cm. Per i coefficienti di omogeneizzazione tra le varie superfici sono stati utilizzati:

- le superfici abitabili al lordo delle murature: coefficiente utilizzato 100% della effettiva superficie lorda;
- la superficie del piano seminterrato a taverna, bagno e cottura, per le finiture di pregio rispetto a semplici locali accessori: coefficiente 60% della effettiva superficie lorda (secondo codice valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa);
- la superficie della piscina esterna, interrata scoperta: coefficiente 40% della effettiva superficie lorda suddivisa in pari quota tra i due corpi;
- la superficie esterna a giardino, aree pavimentate e camminamenti (esclusa l'area della piscina), fino all'incidenza pari alla superficie coperta abitabile del fabbricato principale (pari a mq 105) : coefficiente 10 % della effettiva superficie suddivisa in pari quota tra i due corpi;
- la superficie esterna a giardino, aree pavimentate e camminamenti (esclusa l'area della piscina), **OLTRE** l'incidenza pari alla superficie coperta abitabile del fabbricato principale (pari a mq 105) : coefficiente 2 % della effettiva superficie suddivisa in pari quota tra i due corpi (da: "Tecniche di stima e del valore commerciale d'acquisto e/o locazione dei fabbricati e terreni" di Congiu Giangiacomo, pubblicazione ISP Italia s.r.l., anno 2003", dove viene riportato: "... da coeff. 0,10 a coeff. 0,05 in rapporto alla superficie (aumentando la superficie oltre i 250mq il coefficiente diminuisce proporzionalmente...")
- la superficie del box auto esterno calcolato con coefficiente 65% della effettiva superficie lorda al fine di parametrare il valore base della residenza con il valore dei box auto nella zona.

**CONSISTENZA:**

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

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
slp del piano rialzato	105,00	x	100 %	=	105,00
quota SLP del piano seminterrato	19,00	x	60 %	=	11,40
quota 1/2 piscina esterna (mq 50/2)	25,00	x	40 %	=	10,00
1/2 quota area esterna fino incidenza superficie coperta (mq 105/2)	52,50	x	10 %	=	5,25
1/2 quota area esterna oltre incidenza sup coperta (mq 280/2)	140,00	x	2 %	=	2,80
<b>Totale:</b>	<b>341,50</b>				<b>134,45</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da unico vano in comune al altro subalterno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1442 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana PE, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Milano n. 18, piano: T, intestato a ██████████, derivante da variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di



superficie

Coerenze: a nord il sub 3; a est il cortile comune; a sud cortile come e altro accessorio al sub 5; a Ovest il mappale 1640

IL confine tra i subalterni 2 e 3 non è materializzato in loco in quanto trattasi di unica autorimessa con unica basculante. I due subalterni hanno medesima dimensione pertanto la linea di confine ipotetica è da considerare sulla mezzeria della basculante

descrizione	consistenza		indice		commerciale
slp del box al sub 2	19,00	x	65 %	=	12,35
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>12,35</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 841/2013

Descrizione: casa indipendente all'interno di una corte, di due piani fuori terra, della superficie commerciale di 156,75 mq. con annessi rustico della superficie commerciale di 46,00 mq. e terreno agricolo della superficie commerciale di 160,00 mq., 1

Indirizzo: Frazione Peveranza - Via Castelfidardo, 10 Cairate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 57.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 342.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 373/2021

Descrizione: a) appartamento ad uso abitazione posto al piano primo al quale si accede da scala esterna in proprietà, composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, con sovrastante locale sottotetto agibile, ma non abitabile;b) box al piano terra con annessa area pertinenziale., 1

Indirizzo: Via Fratelli Cervi, 6 Cairate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 103.837,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Distanza: 508.00 m  
Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 03/03/2020  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 62/2019  
Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione con annesso giardino di proprietà esclusiva, composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno e due balconi con annesso posto auto coperto al piano primo., 1  
Indirizzo: via del Pirò, 921050 Cairate, VA  
Superfici principali e secondarie: 129  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 54.000,00 pari a 418,60 Euro/mq  
Valore Ctu: 54.655,75 pari a: 423,69 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 403,10 Euro/mq  
Distanza: 577.00 m  
Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2022  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 127/2020  
Descrizione: Appartamento posto al piano secondo con annessa autorimessa a piano terra, inseriti nella palazzina "B/1" a 4 piani fuori terra, all'interno del comparto immobiliare denominato "Residenza Il Centro".L'appartamento è composto da: soggiorno/zona pranzo con balcone verso lato Sud, cucina con affaccio su zona pranzo, bagno con disimpegno con accesso diretto dalla zona giorno, due camere da letto, disimpegno e bagno e balcone lungo la facciata nord. Superficie commerciale mq 87,78. Il box, cui si accede da corsello scoperto, ha una lunghezza che permette di parcheggiare due autovetture di piccola/media dimensione, comodo per un posto auto e zona per cicli/motocicli. Superficie commerciale mq 26,40, 1  
Indirizzo: Via CAMPO DEI FIORI, 18 Cairate, VA  
Superfici principali e secondarie: 114  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.008,77 Euro/mq  
Valore Ctu: 101.780,00 pari a: 892,81 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 877,19 Euro/mq  
Distanza: 796.00 m  
Numero Tentativi: 1

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia delle entrate (08/05/2026)  
Domanda: casa indipendente a Cairate  
Offerta: Abitazioni civili in normale stato di conservazione  
Valore minimo: 1.050,00



Valore massimo: 1.300,00  
 OMI agenzia delle entrate (08/05/2026)  
 Domanda: casa indipendente a Cairate  
 Offerta: Ville e villini in normale stato di conservazione  
 Valore minimo: 1.250,00  
 Valore massimo: 1.550,00  
 OMI agenzia delle entrate (08/05/2026)  
 Domanda: Box auto a Cairate  
 Offerta: Box auto in normale stato di conservazione  
 Valore minimo: 680,00  
 Valore massimo: 820,00  
 Borsino immobiliare (08/05/2026)  
 Domanda: casa indipendente a Cairate  
 Offerta: Abitazioni in fascia media  
 Valore minimo: 1.167,00  
 Valore massimo: 1.498,00  
 Borsino immobiliare (08/05/2026)  
 Domanda: casa indipendente a Cairate  
 Offerta: ville e villini  
 Valore minimo: 1.370,00  
 Valore massimo: 1.781,00  
 Borsino immobiliare (08/05/2026)  
 Domanda: Box auto a Cairate  
 Offerta: box auto  
 Valore minimo: 779,00  
 Valore massimo: 934,00  
 CCIAA di Varese (08/05/2026)  
 Domanda: casa indipendente a Cairate  
 Offerta: abitazioni abitabili in buono stato  
 Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.400,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo.

Dall'esame dei prezzi medi delle principali agenzie e dalle precedenti vendite all'asta di cui in particolare due curate dal sottoscritto, emerge che il bene simile da stimare, anche in relazione ai coefficienti di omogeneizzazione scelti, prevede che il prezzo medio si possa attestare come media tra il massimo dei valori per appartamenti di civile abitazione e i valori minimi per le ville e villini. Aggiornando le osservazioni di mercato dalla precedente stima del 2023 si osserva che Cairate ha avuto un incremento dei valori nei principali borsini immobiliari, restano stabili i valori per le vendite all'asta. Per tale ragione si ritiene congruo il valore assegnato come di seguito riportato



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,45	x	1.100,00	=	<b>147.895,00</b>
Valore superficie accessori:	12,35	x	1.100,00	=	<b>13.585,00</b>
					<b>161.480,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 161.480,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 161.480,00</b>

BENI IN CAIRATE VIA MILANO 18, FRAZIONE PEVERANZA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CAIRATE via Milano 18, frazione Peveranza, della superficie commerciale di **86,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'intero lotto (costituente la somma dei corpi A e B) è una casa indipendente su due livelli collegati da scala interna, con locali accessori esterni costituiti da due ripostigli, box auto doppio, piscina e area pertinenziale esclusiva. Nel loro complesso costituiscono una proprietà recintata indipendente.

I beni sono stati suddivisi in due corpi separati nel rispetto delle quote di possesso, con descrizione unica dell'intero lotto.

PER VALORIZZARE IL MASSIMO RICAVO DELLA VENDITA, I BENI DI CUI AL PRESENTE CORPO DEVONO ESSERE VENDUTI UNITAMENTE AI BENI DI CUI AL CORPO A. Le eventuali opere per suddividere i beni secondo le esatte quote di diritto pregiudicano il ritorno economico della vendita anche in relazione alle caratteristiche dei beni di cui al presente corpo che non permettono la creazione di un'unità abitativa indipendente mancando i requisiti igienico sanitari minimi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

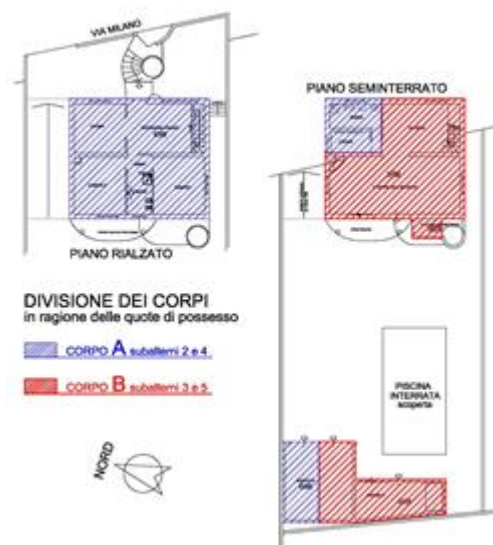
- foglio 4 particella 1442 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana pe, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: via Milano n. 18, piano: S1-T, intestato a ██████████, derivante da variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie

Coerenze: nello stato come nelle attuali planimetrie da aggiornare: sopra l'appartamento al sub 4, per tre lati il terrapieno e un lato verso il sub 4

Unità con distribuzione interna variata, così come nella dimensione e consistenza degli accessori

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1998.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

centro sportivo  
spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero lotto (costituente la somma dei corpi A e B) è una casa indipendente su due livelli collegati da scala interna, con locali accessori esterni costituiti da due ripostigli, box auto doppio, piscina e area pertinenziale esclusiva. Nel loro complesso costituiscono una proprietà recintata indipendente.

I beni sono stati suddivisi in due corpi separati nel rispetto delle quote di possesso, con descrizione unica dell'intero lotto.

**PER VALORIZZARE IL MASSIMO RICAVO DELLA VENDITA, I BENI DI CUI AL PRESENTE CORPO DEVONO ESSERE VENDUTI UNITAMENTE AI BENI DI CUI AL CORPO A. Le**



eventuali opere per suddividere i beni secondo le esatte quote di diritto pregiudicano il ritorno economico della vendita anche in relazione alle caratteristiche dei beni di cui al presente corpo che non permettono la creazione di un'unità abitativa indipendente mancando i requisiti igienico sanitari minimi.

Si procede alla descrizione complessiva del lotto, in corsivo sono riportate le parti relative al corpo A.

*Dal cancello pedonale su via Milano, dopo breve tratto, si prende la scala esterna curvilinea che porta alla porta d'ingresso del piano rialzato. La porta d'ingresso accede al locale soggiorno della superficie di circa mq 20,10 al netto della scala a vista che scende al piano seminterrato. Dall'ingresso si accede sulla destra nel locale cucina di mq 15,90 circa attraverso ampia porta a due ante in vetro dal soggiorno e frontalmente dal soggiorno si accede alla zona notte con piccolo disimpegno di mq 2,75 circa che a sua volta disimpegna due camere da letto rispettivamente di mq 18,30 e mq 18,50 (differiscono in superficie solo per la presenza di canna fumaria in angolo proveniente dal piano seminterrato in una delle due camere) oltre a bagno di mq 6,50 la cui dotazione è costituita da: vaso wc, bidet, mobile con lavabo e doccia in angolo. Tutti i locali sono dotati di aerilluminazione naturale diretta attraverso finestre aventi serramento in legno con vetrocamera, oscuranti costituiti da persiane in legno metallo colore con tonalità tendente al rosso scuro.*

*Le finiture di tutto il piano sono alla civile con altezza dei locali di cm 295, pareti tinteggiate, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ad imitazione del cotto, porte interne delle camere e del bagno in legno an anta colore marrone scuro, locale bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle monocottura colore grigio azzurro. Nel vano disimpegno è presente a soffitto una piccola botola per l'ispezione del sottotetto.*

Dal soggiorno ci si collega con la scala aperta (delimitata da muretto avente altezza di cm 105) al piano seminterrato.

Il piano seminterrato ha parete lato Est (verso lato strada) contro terra per circa mt. 1,60, mentre gli altri tre lati sono pressochè fuori terra fatta eccezione del lato Nord con breve rampa per il raccordo del dislivello tra piano strada e piano del cortile-area di pertinenza.

La scala che scende dal soggiorno accede direttamente a locale taverna di mq 23,70 circa che comunica con apertura priva di serramento verso l'ampio locale di mq 36,60 circa adibito a taverna-sala gioco con camino a vista in angolo. Il locale ha due grandi vetrate verso il cortile area di pertinenza, una fissa e l'altra apribile oltre due finestre alte sulle due pareti corte. *Il primo locale taverna si collega tramite piccolo disimpegno (di mq 1,75 circa), privo di porta, con un locale attrezzato a cucina di mq 5,40 circa e un locale bagno-lavanderia di mq 7,70 avente come dotazione un vaso wc, bidet, lavabo a colonna, attacco lavatrice e doccia.*

I locali del piano seminterrato hanno finestre apribili nella parte alta delle pareti, l'altezza netta interna è di circa cm 235, i locali bagno e cottura hanno porte in legno ad anta cieca liscia colore marrone scuro, finitura alle pareti alla civile tinteggiate, pavimenti come al piano rialzato con bagno avente pavimento e rivestimento in piastrelle di monocottura colore chiaro. I serramenti sono in legno con vetrocamera e inferriate esterne in ferro colore grigio ferro micaceo. L'ampio locale taverna-sala gioco con camino ha due serramenti posti nella parte alta delle due pareti dei lati corte che le due vetrate citate sul lato lungo prospiciente il cortile (lato Ovest).

Uscendo verso il cortile si accede a porticato di mq 10,30 circa con due pilastri in cemento armato e sovrastante soletta di forma curva realizzata in laterocemento. Adiacente al fabbricato principale sul lato Ovest dal porticato sopra descritto si accede a piccolo locale ripostiglio di mq 6,05 circa con all'interno la caldaia murale a condensazione utilizzata per il riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria per l'intera abitazione. Le finiture del locale sono alla civile, pavimento in monocottura altezza interna di cm 212 circa. Nella parte a soffitto della zona curva è presente una infiltrazione d'acqua proveniente dalla soletta di copertura.

Nell'area di pertinenza/cortile sul lato ovest della casa è stata realizzata una piscina interrata delle dimensioni di mt. 10,00 x 5,00 con profondità di progetto di cm 140. Alla data del sopralluogo la piscina era coperta da telo di protezione in pvc. La presenza di acqua sul telo ha impedito di poter visionare lo stato del suo rivestimento interno, rilevare l'esatta profondità e visionare lo stato manutentivo/conservativo (è stato riferito che è funzionante ma è da verificare).



Sul fondo della proprietà, lungo il confine Ovest, sono presenti i due accessori costituiti dal box auto doppio avente altezza interna di cm 240 circa, con unica grande basculante in ferro colore grigio, finitura alle pareti e soffitto in intonaco e pavimento in piastrelle di monocottura. Le dimensioni interne permettono di parcheggiare due auto di media cilindrata. Sul fianco del box auto è presente altro locale ripostiglio con all'interno la fossa per l'impianto della piscina e una zona attrezzata (senza suddivisione) con tazza wc, lavello e doccia filo pavimento. Le finiture sono in intonaco alle pareti, altezza interna di cm 215 circa, soffitto con pannelli isolati su struttura in ferro.

#### DOTAZIONE IMPIANTI DELL'UNITA'.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato con unica caldaia murale a condensazione posta nel locale ripostiglio adiacente alla casa. Non sono presenti le certificazioni degli impianti in generale in quanto non risultano chiuse le pratiche edilizie depositate e non è stata richiesta l'agibilità.

#### STRUTTURA DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DEL LOTTO

Il fabbricato una casa indipendente costruita negli anni '60 con murature in laterizio, setto centrale portante, solaio in latero cemento, copertura con tetto apadiglione con tegole in laterizio e gronda in cemento prefabbricato. L'edificio è stato oggetto di una ristrutturazione alla fine degli anni '90 con rifacimento dei pavimenti interni, dell'impianto di riscaldamento, delle finiture di facciata, dei serramenti esterni, delle aree esterne con nuove pavimentazioni, creazione di una piscina interrata. Allo stato attuale le finiture esterne sono in intonaco colorato con zone rivestite in pietra, nuovo ingresso pedonale e serramenti con vetrocamera e oscuranti in persiane.

#### STATO MANUTENTIVO, CONSERVATIVO E PATOLOGIE RILEVATE.

L'alloggio è buona stato di conservazione e manutenzione interna ha buone finiture interne date da una ristrutturazione risalente alla fine degli anni '90. Sono altresì presenti patologie edilizie quali:

- sul perimetro interno delle aperture (specie al piano seminterrato) sono presenti segni di muffa per evidente sbalzo termico/carente isolamento termico, così come nell'angolo Nord della cucina al piano rialzato;
- presenza di infiltrazioni nel locale caldaia-ripostiglio per perdite nella zona muratura soletta;
- sulla parete esterna lato Nord (zona cucina) e piccola zona fronte strada si sta sfogliando l'intonaco esterno di facciata;
- i gradini dell'ingresso presentano sbavature per mancanza di protezione dello spigolo esterno;
- nell'angolo Nord Est della casa in corrispondenza dell'arrivo della rampa esterna si nota un cedimento della pavimentazione e della zona marciapiede;
- con sopralluogo del 31/03/2026 si è riscontrata la riparazione da ultimare nella zona dello scarico del wc, con pavimentazione incompleta e tazza wc che poggia provvisoriamente su porzione di pannello in legno.

Sempre alla data del 31/03/2026 la piscina risulta scoperta, da verificare il funzionamento del ricircolo dell'acqua.

#### Precisazioni finali.

A causa delle diverse quote di proprietà l'abitazione dovrà rimanere catastalmente divisa secondo lo stato di possesso fino a quando le varie unità non saranno acquistate da unica ditta.

In fase di acquisto dell'immobile le unità immobiliari erano divise in due abitazioni distinte per effetto della presentazione di pratica di condono edilizio, ma di fatto il piano seminterrato non possiede i necessari requisiti igienico-sanitari minimi per poter essere considerato abitabile, infatti il piano risulta mancante dei seguenti requisiti minimi: altezza interna inferiore a cm 270 ed anche inferiore a cm 240 (nel caso fosse possibile applicare la LR 7/2017 per il recupero dei locali seminterrati); mancanza di vespaio aerato per la pavimentazione; verifiche aeroilluminanti carenti nel locale cottura e nel locale taverna. Già nel progetto depositato con DIA 68/bis/2003 le tavole relative alle destinazioni dei locali del piano seminterrato sono state aggiornate con destinazioni d'uso riferite a locali accessori (ripostiglio, bagno), ovvero destinazioni d'uso ammesse per le caratteristiche dei locali.



**COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.**

La superficie commerciale è stata calcolata con coefficienti personalizzati. Il calcolo della superficie è al lordo dei tavolati e dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di 50 cm. Per i coefficienti di omogeneizzazione tra le varie superfici sono stati utilizzati:

- le superfici abitabili al lordo delle murature: coefficiente utilizzato 100% della effettiva superficie lorda;
- la superficie del piano seminterrato a taverna, bagno e cottura, per le finiture di pregio rispetto a semplici locali accessori: coefficiente 60% della effettiva superficie lorda (secondo codice valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa);
- la superficie della piscina esterna, interrata scoperta: coefficiente 40% della effettiva superficie lorda suddivisa in pari quota tra i due corpi;
- la superficie esterna a giardino, aree pavimentate e camminamenti (esclusa l'area della piscina), fino all'incidenza pari alla superficie coperta abitabile del fabbricato principale (pari a mq 105) : coefficiente 10 % della effettiva superficie suddivisa in pari quota tra i due corpi;
- la superficie esterna a giardino, aree pavimentate e camminamenti (esclusa l'area della piscina), OLTRE l'incidenza pari alla superficie coperta abitabile del fabbricato principale (pari a mq 105) : coefficiente 2 % della effettiva superficie suddivisa in pari quota tra i due corpi (da: "Tecniche di stima e del valore commerciale d'acquisto e/o locazione dei fabbricati e terreni" di Congiu Giangiacomo, pubblicazione ISP Italia s.r.l., anno 2003", dove viene riportato: "... da coeff. 0,10 a coeff. 0,05 in rapporto alla superficie (aumentando la superficie oltre i 250mq il coefficiente diminuisce proporzionalmente...")
- la superficie degli accessori esterni (ripostiglio-caldaia e ripostiglio a confine) calcolati con coefficiente 25% della effettiva superficie lorda in quanto non direttamente comunicanti con i "locali principali";
- la superficie di porticati coperti calcolato al 25% della effettiva superficie;
- la superficie del box auto esterno calcolato con coefficiente 65% della effettiva superficie lorda al fine di parametrare il valore base della residenza con il valore dei box auto nella zona.

**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
slp del piano seminterrato appartenente al corpo B sub 5 (mq 105-19)	86,00	x	60 %	=	51,60
ripostiglio caldaia	7,40	x	50 %	=	3,70
deposito a confine	21,50	x	50 %	=	10,75
quota 1/2 della piscina (mq 50/2)	25,00	x	40 %	=	10,00
quota 1/2 area scoperta fino all'incidenza della sup coperta (105/2)	52,50	x	10 %	=	5,25
quota 1/2 area scoperta oltre incidenza della superficie coperta (mq 280/2)	140,00	x	2 %	=	2,80



porticato esterno	10,30	x	25 %	=	2,58
<b>Totale:</b>	<b>342,70</b>				<b>86,68</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da vano unico non delimitato.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1442 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana pe, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Milano n. 18, piano: T, intestato a ██████████ derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie

Coerenze: a nord mappale 796: a Est area cortile comune; a Sud il subalterno 2; a Ovest il mappale 1640

Il box non ha divisione fisica materializzata, costituisce unico vano con unica grande basculante. Il confine si deve considerare sulla mezzeria della basculante

descrizione	consistenza		indice		commerciale
slp box auto sub 3	19,00	x	65 %	=	12,35
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>12,35</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 373/2021

Descrizione: a) appartamento ad uso abitazione posto al piano primo al quale si accede da scala esterna in proprietà, composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, con sovrastante locale sottotetto agibile, ma non abitabile; b) box al piano terra con annessa area pertinenziale., 1

Indirizzo: Via Fratelli Cervi, 6 Cairate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 103.837,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 508.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2020



Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 62/2019

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione con annesso giardino di proprietà esclusiva, composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno e due balconi con annesso posto auto coperto al piano primo., 1

Indirizzo: via del Pirò, 921050 Cairate, VA

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 418,60 Euro/mq

Valore Ctu: 54.655,75 pari a: 423,69 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 403,10 Euro/mq

Distanza: 577.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 127/2020

Descrizione: Appartamento posto al piano secondo con annessa autorimessa a piano terra, inseriti nella palazzina "B/1" a 4 piani fuori terra, all'interno del comparto immobiliare denominato "Residenza Il Centro".L'appartamento è composto da: soggiorno/zona pranzo con balcone verso lato Sud, cucina con affaccio su zona pranzo, bagno con disimpegno con accesso diretto dalla zona giorno, due camere da letto, disimpegno e bagno e balcone lungo la facciata nord. Superficie commerciale mq 87,78.Il box, cui si accede da corsello scoperto, ha una lunghezza che permette di parcheggiare due autovetture di piccola/media dimensione, comodo per un posto auto e zona per cicli/motocicli.Superficie commerciale mq 26,40, 1

Indirizzo: Via CAMPO DEI FIORI, 18 Cairate, VA

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.008,77 Euro/mq

Valore Ctu: 101.780,00 pari a: 892,81 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 877,19 Euro/mq

Distanza: 796.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 841/2013

Descrizione: casa indipendente all'interno di una corte, di due piani fuori terra, della superficie commerciale di 156,75 mq. con annessi rustico della superficie commerciale di 46,00 mq. e terreno agricolo della superficie commerciale di 160,00 mq., 1

Indirizzo: Frazione Peveranza - Via Castelfidardo, 10 Cairate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 57.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 342.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia delle entrate (08/05/2026)

Domanda: casa indipendente a Cairate

Offerta: Abitazioni civili in normale stato di conservazione

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.300,00

OMI agenzia delle entrate (08/05/2026)

Domanda: casa indipendente a Cairate

Offerta: Ville e villini in normale stato di conservazione

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.550,00

OMI agenzia delle entrate (08/05/2026)

Domanda: Box auto a Cairate

Offerta: Box auto in normale stato di conservazione

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 820,00

Borsino immobiliare (08/05/2026)

Domanda: casa indipendente a Cairate

Offerta: Abitazioni in fascia media

Valore minimo: 1.167,00

Valore massimo: 1.498,00

Borsino immobiliare (08/05/2026)

Domanda: casa indipendente a Cairate

Offerta: ville e villini

Valore minimo: 1.370,00

Valore massimo: 1.781,00

Borsino immobiliare (08/05/2026)

Domanda: Box auto a Cairate

Offerta: box auto

Valore minimo: 779,00

Valore massimo: 934,00

CCIAA di Varese (08/05/2026)

Domanda: casa indipendente a Cairate

Offerta: abitazioni abitabili in buono stato

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il



valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo.

Dall'esame dei prezzi medi delle principali agenzie e dalle precedenti vendite all'asta di cui in particolare due curate dal sottoscritto, emerge che il bene simile da stimare, anche in relazione ai coefficienti di omogeneizzazione scelti, prevede che il prezzo medio si possa attestare come media tra il massimo dei valori per appartamenti di civile abitazione e i valori minimi per le ville e villini. Aggiornando le osservazioni di mercato dalla precedente stima del 2023 si osserva che Cairate ha avuto un incremento dei valori nei principali borsini immobiliari, restano stabili i valori per le vendite all'asta. Per tale ragione si ritiene congruo il valore assegnato come di seguito riportato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,68	x	1.100,00	=	<b>95.348,00</b>
Valore superficie accessori:	12,35	x	1.100,00	=	<b>13.585,00</b>
					<b>108.933,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 108.933,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 108.933,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cairate, osservatori del mercato immobiliare OMI, CCIAA di Varese, siti internet specializzati

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	134,45	12,35	161.480,00	161.480,00
B	appartamento	86,68	12,35	108.933,00	108.933,00
				<b>270.413,00 €</b>	<b>270.413,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
patologie edilizie	-10%
	-27.041,30
	<b>27.041,30 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni verranno venduti per l'intero. In ogni caso le caratteristiche costruttive ed impiantistiche non permettono la facile divisione in quota senza l'esecuzione di opere per suddividere fisicamente le unità, senza la regolamentazione degli impianti (uso e ripartizione spese per la gestione dell'impianto di riscaldamento unico e della piscina), determinando di fatto un costo maggiore del ritorno economico per la vendita dell'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 229.671,70**

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

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

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 229.671,70**

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 71,70**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 229.600,00**

data 11/05/2026



il tecnico incaricato  
Carlo Cassol

