



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

266/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MICHELE MUNARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Beia

CF:BEILNZ67S25L682L

con studio in VERGIATE (VA) VIA DI SARA 19

telefono: 0331964487

email: studiobeia@gmail.com

PEC: lorenzo.beia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
266/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a GALLARATE VIA MONTE NEVOSO 34/A, della superficie commerciale di **150,31** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di edificio bifamiliare in ottimo stato disposto su 3 livelli con area in proprietà esclusiva sia al piano terra che al piano seminterrato oltre a posto auto coperto in proprietà, identificata nei titoli edilizi e relativi grafici progettuali alla lettera G.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 8954 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NEVOSO 34/A, piano: S-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze: SECONDO N.C.E.U. e mappa vigenteda Nord in senso orario: Piano seminterrato: controterra su due lati, subalterno 3, subalterno 4 , subalterno 12 Piano terra e piano primo : mappale 7516, mappale 6332, subalterno 2 , subalterno 1 , subalterno 3 , subalterno 12 Si fa riferimento all'allegato tipo planimetrico e all' estratto mappa
- foglio 6 particella 8954 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 60,68 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NEVOSO 34/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CARMELO CANDORE
Coerenze: da Nord in senso orario: sub. 4, sub 3, muro perimetrale (rampa) e controterra
Si fa riferimento al tipo planimetrico allegato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 356.555,34
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 338.727,57

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 338.727,57

Data di conclusione della relazione: 20/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

IL E' ATTUALME LAMENTE DALLA SIG.RA
IN QUANTO IL SIG. è DECEDUTO IN DATA 05/01/
IFICATO DI MORTE I ATTI, La Signora durante il sopralluogo è
stata assolutamente disponibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/04/2010 a firma di NOTAIO CANDORE CARMELO ai nn. 31023/25234 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

Si rimanda a quanto indicato nel certificato notarile

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 855.627,45.

Ipoteca giudiziale/ decreto ingiuntivo iscritta ai nn. 20110/3964 in data 18/02/2025, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Busto Arsizio del 23/10/2024, n. rep. 1571 ; il tutto come riportato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/06/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3884 di repertorio, trascritta il 02/07/2025 a MILANO ai nn. 95008/65415, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

pignoramento, stipulata il 08/09/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5827 di repertorio, trascritta il 24/09/2025 a MILANO ai nn. 131965/90535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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: **€. 361,00**

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

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

Millesimi condominiali: **enti e spazi comuni**

Ulteriori avvertenze: **209,62 , millesimi**

PER UNA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI **sulle parti comuni**
E DEI PATTI QUI DI SEGUITO SI RIPORTA QUANTO DESCRITTO **della Villetta**
NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE ALLEGATA AL TITOLO DI **509,85**
PROPRIETA' DESCRITTIVA NEL DETTAGLIO LE PARTI
COMUNI/CONDOMINIALI.

L'immobile comprende la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato pari ad millesimi 209,62 sulle parti comuni e pari a millesimi 509,85 sulle parti comuni delle villette ai sensi dell'art 1117 e seguenti del codice civile

La parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare: -1- tutti i patti anche speciali, le condizioni e servitù sia attive che passive, trascritti e/o riportati nell'atto di " assunzione di Vincolo per la densità edilizia secondo il PRG " autenticato nelle firme dal Notaio Franco Ferrazzi di Gallarate in data 06-10-1983 repertorio 102678 trascritto a Milano con nota in data 17-10-1983 ai numeri 57754/45429, che deve qui intendersi integralmente riportato;

- Il regolamento di Condominio con le allegate tabelle millesimali trovasi allegato sotto la lettera B a MIO PRECEDENTE ATTO stipulato in data 28-01-2011 repertorio numero 33390/27263 , registrato a Varese il 31-01-2011 n.551 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 03-02-2011 n.11675/6846 . Sli riportano testualmente i seguenti : " patti speciali 1) per effetto della presente vendita il fabbricato di cui fa parte quanto venduto è costituito in condominio , con costituzione di tutte le servitù nascenti in fatto, ai sensi dell'art 1062 del C.C. , a seguito della vendita separata di porzioni immobiliari già di unica ed indivisa proprietà .

2) la parte acquirente da mandato alla Società [REDACTED] SRL in persona del suo Legale rappresentante, affinché lo stesso abbia in nome e per conto d [REDACTED] arte acquirente a stipulare ulteriori convenzioni con il Comune di Gallarate , sia relativa alle Concessioni Edilizie e/o denuncia di inizio attività , sia comunque per qualunque atto utile e/o necessario , richiesto dal Comune di Gallarate , in relazione all' insediamento in oggetto, nonché con altri enti in generale al fine di conseguire tutto quanto si renda necessario per una perfetta utilizzazione dello stabile di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di contratto, attribuendo allo stesso ogni necessario potere quali, a titolo puramente esemplificativo , quelli di convenire condizione , servitù, patti obblighi e comunque tutto quanto si renderà necessario per il perfezionamento dello stesso atto.

3) La parte venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche alle facciate esterne ed agli enti comuni del fabbricato oggetto del

presente atto , limitatamente alle unità immobiliari di proprietà della stessa parte venditrice, previe regolare autorizzazioni urbanistiche , con possibilità di occupare temporaneamente gli spazi comuni , di apportare modifiche alla destinazione urbanistica degli stessi, senza nulla dover riconoscere agli altri comproprietari, il tutto senza che cio' comporti spese ed oneri per l'attuale parte compratrice o pregiudizio di alcun genere al libero godimento delle unità immobiliari qui vendute" .

Si precisa che la porzione di villetta bifamiliare è disposta nei piani S1-T-1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/02/2011), con atto stipulato il 28/02/2011 a firma di NOTAIO CANDORE CARMELO ai nn. 33671/27507 di repertorio, registrato il 01/03/2011 a VARESE ai nn. 1534 serie 1T, trascritto il 03/03/2011 a MILANO 2 ai nn. 24527/14368.

SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED] (PROPRIETARIO DELLA RESTANTE QUOTA INDIVISA DI 1/2) E' DECEDUTO IN DATA 05-01-2026 COME RISULTA NEL CERTIFICATO DI MORTE PRESENTE NEL FASCICOLO DI CAUSA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] DECEDUTO IL 01/02/2000 (dal 01/02/2000 fino al 26/08/2006), registrato il 28/04/2000 a GALLARATE ai nn. 1593 serie 1.

EREDITA' DEVOLUTASI PER TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON VERBALE RICEVUTO DAL NOTAIO ALDO GRAFFEO DI GALLARATE IN DATA 26/04/2000, N. REP. 77888/18290, REG. A GALLARATE IL 28/04/2000 AL N. 1593 serie 1 , giusta denuncia di successione registrata in data 21/07/2000 al n., 45 col 935 (non trascritta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] (dal 26/08/2006 fino al 19/03/2009), registrato il 11/05/2007 a GALLARATE ai nn. 293 VOLUME 2007/7, trascritto il 28/11/2008 ai nn. 186161/121763.

I BENI IN SUCCESSIONE SONO I MAPPALI ORIGINARI DA CUI DERIVANO GLI IMMOBILI PIGNORATI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] (dal 26/08/2006 fino al 19/03/2009), registrato il 11/05/2007 a GALLARATE ai nn. 293 VOLUME 2007/7, trascritto il 28/11/2008 ai nn. 186161/121763

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/03/2009 fino al 28/02/2011), con atto stipulato il 19/03/2009 a firma di NOTAIO CANDORE CARMELO ai nn. 27613/22312 di repertorio, registrato il 20/03/2009 a VARESE ai nn. 2253 serie 1T, trascritto il 24/03/2009 a MILANO 2 ai nn. 34954/21542.

NELLA MEDESIMA DATA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA, 19/03/2009, I I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] (PARTE VENDITRICE) INNANZI AL NOTAIO CANDORE CARMELO HANNO STIPULATO ATTO DI "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DI [REDACTED] rep. n. 27613/22312- trascritta ai nn 34955/21543 in data 24/03/2009.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/02/2011 fino al 05/01/2026), con atto stipulato il 28/02/2011 a firma di NOTAIO CANDORE CARMELO ai nn. 33671/27507 di repertorio, registrato il 01/03/2011 a VARESE ai nn. 1534 serie

1T, trascritto il 03/03/2011 a MILANO 2 ai nn. 24527/14368.

Si precisa che il titolo di proprietà indicato nell'Atto Notarile è decatuto a seguito del decesso del Sig. [REDACTED] in data 05/01/2026 come da certificato di morte presente nel fascicolo di causa .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 28 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato residenziale, demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso abitazione, recupero del piano di sottotetto ad uso abitativo in via Monte Nevoso al mappale n. 6038 della sezione censuaria di Crenna, rilasciata il 21/04/2009 con il n. 20897 di protocollo.

LA DOMANDA DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E' STATA PRESENTATA DAI SIGG. [REDACTED] E [REDACTED] E VOLTURATA A NOME DELLA SOCIETA' [REDACTED] COMUNICAZIONE DEL 25/03/2009 A SEGUITO DELL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 105, rilasciata il 27/07/2009 con il n. 24163/2009 di protocollo.

L'autorizzazione paesaggistica non è da considerarsi come titolo abilitativo.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 51 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN VARIANTE AL PDC ORIGINARIO PER COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAIZONE ED AUTORIMESSE , DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE E RECUPERO DI SOTTOTETTO AL PDC 28/2009, presentata il 29/09/2009, rilasciata il 20/12/2010 con il n. 35895 di protocollo

DIA N. 341/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/12/2010 con il n. 48854 di protocollo.

Protocollo 48854 del 21-12-2010

DOMANDA PER CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 6694, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/02/2011 con il n. 6694 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiliare n. 29 del 3 giugno 2015 e n. 30 del 4 giugno 2015 Burl sac 30 del 22 luglio 2015 e s.m.i., l'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI SEMINTENSIVI RIFERIMENTO ART. 30 - vedere estratto PGT VIGENTE E LEGENDA . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Qui di seguito si indicano gli indici di riferimento estrapolati dall' art 30 delle vigenti norme di Attuazione.

Art. 30 Ambiti residenziali semiestensivi - RSE Questi ambiti sono destinati ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

- Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi: Tipologia residenziale di massima in serie aperta. Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m. Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.
- Edificabilità: Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,33 mq/mq.
- Rapporti di copertura e superficie permeabile: Rapporto di copertura (Rc): massimo 1/3 della Superficie fondiaria .Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria,

calcolato al netto dei parcheggi esterni. d) Altezze massime: Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale riferita all' abitazione- corpo -A- presenta le seguenti difformità: AL PIANO INTERRATO non risultano indicate le pareti realizzate per la formazione del vano cantina (realizzate in assenza del titolo edilizio) ed al PIANO PRIMO i vani dichiarati come locali di sgombero non rispettano la destinazione d'uso reale (abitazione) Pertanto, dopo la presentazione e l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, sarà possibile presentare la scheda conforme allo stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale, compreso diritti catastali salvo aumenti degli stessi, la pratica comprendente predisposizione documentazione con programma DOCFA, calcoli superficie e quantot necessario per determinazione nuova rendita catastale : €550,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione al piano interrato mediante la realizzazione di tramezzature interne di nuovo vano ad uso cantinato su area interna in proprietà esclusiva, al piano primo dell' abitazione i locali autorizzati come sgombero e relativo rispsotiglio sono stati trasformati in locali abitativi e bagno (normativa di riferimento: DPR 390/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- permesso di costruire in sanatoria comprese verifiche necessarie : €4.500,00
- sanzione come dettagliatamente specificato nel giudizio di conformità in materia urbanistica edilizia: €12.237,66
- diritti di segreteria stimati: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: stimati in 180 giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo A .

La regolarizzazione deve avvenire tramite presentazione di permesso di costruire in sanatoria il quale prevedere per le opere interne l'applicazione dell' art 37 con pagamento di oblazione pari ad € 1.032,00 mentre per quanto riguarda la sanatoria del piano primo si prevede sempre nel permesso di costruire in sanatoria l'applicazione della Legge Regionale 106/2004 e s.m.i. con l'applicazione del pagamento dei contributi concessori pari al doppio del costo ordinario in quanto trattasi di Sanatoria edilizia. Occorre infine verificare ai sensi delle Vigenti NTA la dotazione minima del parcheggio privato, l'art9 delle Vigenti NTA prevede un minimo di mq. 25 (due posti auto) , nel caso specifico il

compendio immobiliare è già dotato di posto auto coperto distinto al subaltern 5 pari a mq. 25. La sanzione amministrativa in base agli art 36 -riferimento comma 5 con il pagamento del doppio dei contributi concessori dovuti (applicando la tariffa riferita alle nuove costruzioni) e/o in alternativa all'incremento del valore venale dell'immobile . Lo scrivente , con le dovute riserve , vista la complessità della sanatoria considera corretto stimare i costi sulla base della tariffa vigente dei contributi concessori (vedere allegato alla presente) e precisamente: oneri primari €/mq. x 22,50 oneri secondari €/mq. 45,00 costo oneri primari e secondari = € 67,50 x mq. 47,65(superficie di sottotetto) = € 3216,37 x 2 (essendo sanatoria riferimento art 36) = € 6.432,75 costo di costruzione base €/mq. 507,60 in vigore dal 01-01-2026 (fonte internet) classe edificio V (vedere tabella di riferimento) aumento del costo di costruzione del 20% = €/mq.609,12 calcolo costo di costruzione = € /mq. 609,12 x mq. 47,65 (superficie sottotetto) = € 29.024,57 percentuale da applicare del costo di costruzione (vedere tabella allegata) = 10% costo di costruzione dovuto = € 29.024,57 x 10% x 2 (essendo sanatoria riferimento art.36) = € 5804,91 totale oneri concessori dovuti = € 12.237,66

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala che l'area in proprietà esclusiva assegnata al subalterno 11, rispetto a quanto indicato nel titolo di proprietà non corrisponde attualmente allo stato di fatto, Il motivo è che comprende una parte non in proprietà esclusiva attualmente utilizzata dalla parte esecutata che non è di sua proprietà. Lo scrivente per meglio comprendere quanto sopra esposto ha identificato nel grafico descrittivo con le lettere ABCD , detta area che insiste sul subalterno 2 (bene comune non censibile) area condominiale. (normativa di riferimento: si rimanda all' atto Notatile Titolo di proprietà allegato alla perizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- formazione di rete divisoria per perimetrare correttamente l'area in proprietà : € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: trenta giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo A area esterna.

Si rimanda alla tavola grafica indicante le difformità redatta dal sottoscritto, al tipo planimetrico depositato all' UTE di Varese ed all' elenco dei subalterni

BENI IN GALLARATE VIA MONTE NEVOSO 34/A

DI CUI AL PUNTO A

a GALLARATE VIA MONTE NEVOSO 34/A, della superficie commerciale di **150,31** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di edificio bifamiliare in ottimo stato disposto su 3 livelli con area in proprietà esclusiva sia al piano terra che al piano seminterrato oltre a posto auto coperto in proprietà, identificata nei titoli edilizi e relativi grafici progettuali alla lettera G.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 8954 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe

4, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NEVOSO 34/A, piano: S-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coerenze: SECONDO N.C.E.U. e mappa vigenteda Nord in senso orario: Piano seminterrato: controterra su due lati, subalterno 3, subalterno 4 , subalterno 12 Piano terra e piano primo : mappale 7516, mappale 6332, subalterno 2 , subalterno 1 , subalterno 3 , subalterno 12 Si fa riferimento all'allegato tipo planimetrico e all' estratto mappa

- foglio 6 particella 8954 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 60,68 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NEVOSO 34/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CARMELO CANDORE

Coerenze: da Nord in senso orario: sub. 4, sub 3, muro perimetrale (rampa) e controterra
Si fa riferimento al tipo planimetrico allegato

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.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 KM

aeroporto distante 10 KM

ferrovia distante 2 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si sviluppa su 3 piani di cui uno seminterrato, con vani accessori a servizio dell'abitazione, e due fuori terra. Al piano terreno vani di abitazione, e al piano primo vani di sottotetto a destinazione sgombero ma attualmente utilizzati come vani abitativi (camere e servizio igienico).

La proprietà è dotata di un'area ad uso esclusivo al piano terra sistemata a giardino sui fronti nord, sud ed est mentre sul fronte ovest confina con l'area a servizio del fabbricato di terzi identificato al subalterno 12.

Al piano seminterrato, oltre agli spazi comuni come identificato nell'Atto notarile , è compreso anche un posto auto coperto ad uso esclusivo e in proprietà.

La proprietà è inserita in un complesso condominiale. Si rimanda al titolo di proprietà il quale indica nel dettaglio (capitolo patti speciali) quanto previsto. Lo scrivente nel capoverso indicativo le spese

condominiali riporta esattamente quanto indicato nella nota di trascrizione dell' atto Notarile descrittiva nel dettaglio le caratteristiche del condominio e i patti speciali.

La consistenza della villetta è così composta:

- al piano seminterrato: scala interna comunicante con il piano terreno, WC-lavanderia, taverna, ripostiglio e locale caldaia e piccola cantina realizzata, in difformità ai titoli edilizi, (vedere tavola grafica allegata alla perizia che identifica le difformità rispetto all'autorizzato.)

- al piano terra ampio vano adibito a zona giorno, camera , bagno e disimpegno, zona arrivo scala interna dal piano seminterrato e di collegamento con il piano primo.

- al piano primo sono presenti oltre all'arrivo della scala di collegamento con il piano terra, disimpegno e tre vani autorizzati come sgombero (ma effettivamente ad uso camere) e un vano ripostiglio ma utilizzato come bagno.

Il primo piano gode di due balconi rispettivamente posti sui fronti Nord ed Est a servizio dei locali principali utilizzati come camere.

Il posto auto coperto si trova nel seminterrato accessibile tramite rampa sfociante sull'esterno e risulta limitrofo al piano seminterrato del corpo -A- e confina con il subalterno 4 in proprietà di terzi

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : cancello carraio realizzato in in ferro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tinteggiato con apertura doppia anta elettrificato		
<i>cancello</i> : cancelletto pedonale realizzato in in	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferro tinteggiato con apertura ad un anta		
elettrificato		
<i>infissi esterni</i> : serramenti parte abitativa a doppio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
battente realizzati in legno - vetrocamera dotati di		
oscuranti a libro in legno in parte dotati di		
inferriate in ferro		
<i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in legno	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tamburato		
<i>infissi esterni</i> : portoncino ingresso blindato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
realizzati in legno massello		
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
con coibentazione in materiel isolante come da		
legge 10 polistirene e lana minerale di spessore		
totale 10 cm		
<i>pareti esterne</i> : costruite in in laterizio con	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
controparete interna con interposto isolante con		
coibentazione in presente vedere nel dettaglio		
legge 10 , il rivestimento è realizzato in intonaco e		
tinteggiatura		
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piano terra e	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
seminterrato in gres di buona fattura		
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet al	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piano primo		
<i>rivestimento interno</i> : posto in zona cucina e bagni	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
e lavanderia realizzato in piastrelle in		
ceramica/monocottura		
<i>scale</i> : interna con rivestimento in in piastrelle	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
come zona giorno e parapetto in ferro a disegno		
semplice		
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in marciapiedi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

e percorsi pedonali in piastrelle per esterni
scale: scala di accesso al piano seminterrato con rivestimento in in graniglia
plafoni: realizzati in in latero cemento intonacati al civile e tinteggiati

Degli Impianti:

idrico: ordinaria tipica dell'edilizia residenziale con alimentazione in caldaia supportata da pannello solare , la rete di distribuzione è realizzata in gas metano conformità: in possesso di dichiarazioni di conformità allegate ai titoli edilizi

elettrico: residenziale di buona fattura conformità: si rimanda alle dichiarazioni di conformità allegate ai titoli edilizi

energia solare: pannelli solari utilizzato per solo per impianto idrico di supporto conformità: si rimanda alla Legge 10

fognatura: allacciato alla rete comunale

termico: impianto a pavimento di tipo radiante con alimentazione in gas i diffusori sono in pannelli radianti sotto pavimento conformità: si rimanda alla LEGGE 10 e dichiarazione di conformità

ottimo

ottimo

buono

ottimo

buono

ottimo

Delle Strutture:

balconi: costruiti in in calcestruzzo armato , pavimentati , intradosso stabilito al civile e tinteggiato, parapetto in ferro tinteggiato

buono

CLASSE ENERGETICA:



[81,76 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12070-000233/11 registrata in data 11/02/2011

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
locali di abitazione al piano terra (8,85x14,45) -(3,55x0,20) -(5,35x0,20) -(0,22x3,35) = mq. 125,36 :2 = mq. 62,68	62,68	x	100 %	=	62,68
(8,85x14,45)-(3,55x0,20)-(5,35x0,20) - (0,22x3,35) = mq 125,36 :2 = 62,68 vari accessori diretti posti al piano primo	62,68	x	60 %	=	37,61

locali al piano interrato = mq. 27,70+9,24+8,87+1,06+2,96+4,22 = mq. 54,05	54,05	x	40 %	=	21,62
area interrata in proprieta' 25,80	25,80	x	25 %	=	6,45
balconi	10,50	x	20 %	=	2,10
area sistemata a giardino in proprietà esclusiva escludendo il sedime del corpo di fabbrica	172,00	x	5 %	=	8,60
posto auto coperto distinto al subalterno 5 di mq 25 corrispondente a numero 2 posto auto	25,00	x	45 %	=	11,25
Totale:	412,71				150,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA LOCALE IMMOBILE IN CONTESTO LIMITROFO
VILLETTA A SCHIERA

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 2.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 304.000,00 pari a 2.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA LOCALE

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA NEL CONTESTO LIMITROFO

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 2.642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 351.500,00 pari a 2.510,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI ULTIMO SEMESTRE 2025

Descrizione: VILLINO IN OTTIMA CONDIZIONE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.375,00 pari a 2.375,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 2.256,25 pari a 2.256,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa su un' indagine di mercato di beni simili " villetta a schiera " determinando la media ponderale dei valori reperiti e successivamente applicando dei coefficienti correttivi stimati dallo scrivente in base alle caratteristiche specifiche dell' edificio:

Media ponderale dei valori reperiti = €/mq. (2256,25+2533,33+2510,71);3 = € /mq. 2433,43 arrotondato ad € 2.400,00

Coefficienti correttivi:

- stato conservativo ottimo + **10%**
- ubicazione e caratteristiche architettoniche e del contesto limitrofo + **5 %**
- edificio distribuito su tre livelli - **10%**

TOTALE = + 5%

Valore stimato al mq. = € 2.400,00 + 5% = € 2.520,00 arrotondato ad **€ 2.500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,31	x	2.500,00	=	375.775,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 375.775,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 375.775,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo basandosi su valori medi di mercato con applicazione di coefficienti correttivi personalizzati in base alle caratteristiche peculiari dell'immobile come spiegato successivamente

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: in ambito locale, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		150,31	0,00	375.775,00	375.775,00
				375.775,00 €	375.775,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerando le caratteristiche dell'immobile (porzione di villetta unifamiliare) ,
si evince che il bene NON E' DIVISIBILE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.219,66**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 356.555,34**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 17.827,77**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.727,57**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.727,57**

data 20/03/2026

il tecnico incaricato
Lorenzo Beia