



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

382/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2019 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - via Lorenzo Ghiberti,1 - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vittoria Novello In Stanoppi

CF:NVLVTR62R56F704R

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) Viale Delle Rimembranze 11

telefono: 0331288316

email: vittoria.novello@virgilio.it

PEC: vittoria.novello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
382/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a CASSANO MAGNAGO Via Alvares Colombo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di struttura in cemento armato composta sette piani : un piano interrato e sei piani fuori terra con vano scala e vano ascensore. La struttura è stata realizzata a cavallo dei mappali 4527 e 19159.

Il progetto ormai scaduto , prevedeva la realizzazione : al piano interrato box e locali tecnici; al piano terra spazi ad uso commerciale con antistante porticato di uso pubblico; ai piani 1°-2°-3°-4° spazi residenziali; al piano 5° vani tecnici e lastrico solare.

L'accesso pedonale da via A. Colombo e accesso carraio e pedonale da via Cattaneo dal mappale 3449: *"Si dà atto che il mappale 3449 del Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago, unitamente al mappale 8943 del Catasto Terreni del comune di Cassano Magnago, è destinato a strada privata della costante larghezza di metri 6,00 per l'accesso pedonale e autocarraio che si collega con via IV Novembre, al servizio dei coerenti mappali e di tutti gli aventi diritto, come convenuto nell'atto Notaio Edo Franco Ferrazzi in data 23/05/1964 rep.n. 20470 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 3 in data 15/06/1964 ai nn. 34477 RG. 27948 R.P."*

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 19159 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 358 mq, indirizzo catastale: via Carlo Cattaneo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento stralcio area urbana - atto di compravendita Notaio Ferdinando Cutino
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 858 - via C. Cattaneo al mappale 3449 - area di Terzi al mappale 5214 - area al mappale 452 proprietà [REDACTED].
Il sedime della via Carlo Cattaneo individuato con il mappale 3449 è di proprietà della medesima Ditta.
- foglio 9 particella 4527 (catasto terreni), partita 1, superficie 560, indirizzo catastale: via Alvares Colombo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio Adolfo Brighina
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 288 - mappale 19159 - mappale 19170 - via Alvares Colombo
- foglio 11 particella 4527 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Alvares Colombo, 11, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atti di Compravendita notaio Adolfo Brighina
Coerenze: mappale 19159 (stessa Ditta) - mappale 19170 - via A. Colombo - mappale 288.
L' edificio insistente sul mappale 4527 sopra indicato, è stato demolito in seguito a DIA 2009/089 del 07/05/2009 per demolizione e contestuale nuova edificazione.
- foglio 9 particella 19159 (catasto terreni), partita speciale 1, superficie 358, indirizzo catastale: via Carlo Cattaneo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento n.47858.1/2009 - Atto di compravendita Notaio Ferdinando Cutino
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 288 - mappale 858 - mappale 3449 (via C.

Cattaneo - medesima Ditta) - mappale 5214 - mappale 19170 - mappale 4527 (medesima Ditta)

- foglio 9 particella 3449 (catasto terreni), qualita/classe Prato Arbor U, superficie 480, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 2,36 €, indirizzo catastale: Cassano Magnago - Via C. Cattaneo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita Notaio Cutino Ferdinando del 28/05/2009 n.68661 di rep.

Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 858,291 a Est mappali 7394,7395,7094,7396,7397 a sud mappale 8943 (sempre sedime di via Cattaneo) a ovest mappale 5214, infine mappale 19159 ditta intestata.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 838.144,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 838.144,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 838.144,00
Data della valutazione:	07/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/12/2011 a firma di Dott. Mario Lainati , notaio in Gallarate ai nn. 106990/44934 di repertorio, iscritta il 12/12/2011 a Milano 2 ai nn. 30013/141113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario - edilizio.

Importo ipoteca: 2.500.000,00.

Importo capitale: 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità è riferita solamente a C.T. - Fg.9 - Mappali 4527 e 19159 - NCEU - Fg.11 - mappali 4527 e 19159

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7066 di rep. di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a Milano 2 ai nn. 113725/162375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a CT: Fg. 9 - mappali 4527 e 19159; NCEU: Fg 11 - mappali 4527 e 19159

pignoramento, stipulata il 16/09/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6794 di rep. di repertorio, trascritta il 21/10/2024 a MILANO 2 ai nn. 138310/97770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a terreno in Cassano Magnago - C.T. al fg. 9 - mappale 3449

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:

L'immobile oggetto di valutazione ricade nell'area di inondazione per piena catastrofica "FASCIA C" del progetto di stralcio per l'assetto idrogeologico "PAI" . L'area è delimitata con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" e ricade in zona classificata "RI" ossia "classe di rischio moderato - per il quale sono possibili danni sociali ed economici marginali" come si evince dall'allegato 9 carta di fattibilità geologica per rischio idraulico contenuto nello studio geologico, idrogeologico e sismico a supporto del PGT. Per tale motivo l'Impresa costruttrice ha reso un "ATTO LIBERATORIO PAI" nei confronti del Comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2006), con atto stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott. Brighina Adolfo notaio in Varese ai nn. 33116/13670 di repertorio, trascritto il 21/07/2006 a Milano 2 ai nn. 61999.

Il titolo è riferito solamente a mappale 4527 di Catasto Terreni e Catasto Fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/05/2009), con atto stipulato il 28/05/2009 a firma di Dott. Ferdinando Cutino, Notaio in Besozzo ai nn. 68661/14444 di repertorio, trascritto il 02/07/2009 a Milano 2 ai nn. 45189/75340.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 19159 di Catasto Terreni e Catasto Fabbricati - Mappale 3449 (sedime della via C. Cattaneo)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 17/11/1979)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 17/11/1979 fino al 02/11/2004), trascritto il 30/06/1980 a Milano 2 ai nn. 31030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 17/11/1979 fino al 02/11/2004), trascritto il 30/06/1980 a Milano 2 ai nn. 31030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 17/11/1979 fino al 02/11/2004), trascritto il 30/06/1980 a Milano 2 ai nn. 31030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 19/12/2002 fino al 28/05/2009), con atto stipulato il 19/12/2002 a firma di Dott. Stefano Fazzini Notaio in Milano ai nn. 29171 di repertorio, trascritto il 09/01/2003 a Milano 2 ai nn. 2779/2131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 02/11/2004 fino al 13/07/2006), trascritto il 26/08/2005 a Milano 2 ai nn. 67896

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 02/11/2004 fino al 13/07/2006), trascritto il 26/08/2005 a Milano 2 ai nn. 67896

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **2009/089**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione edificio residenziale esistente e contestuale nuova costruzione di edificio pluripiano a prevalente destinazione residenziale e superficie commerciale a piano terra, presentata il 07/05/2009 con il n. 8616 di prot. di protocollo

Permesso di Costruire N. **2009/089.1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di nuovo edificio pluripiano a prevalente destinazione residenziale e superficie commerciale a piano terra, presentata il 17/05/2012 con il n. 8653 di prot. di protocollo, rilasciata il 20/06/2012 con il n. 10755 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con tale pratica si dichiarava l'avvenuta demolizione del fabbricato esistente e si chiedeva una variante al progetto dell' edificio residenziale/commerciale, denunciato con la DIA 09/89 e non ancora realizzato.

S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **2012/190**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento per le opere autorizzate con P.E. 2009/089 (DIA) e succ. variante

P.E. 2009/89.1 (PdC del 20/06/2012), presentata il 26/06/2012 con il n. 11051 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Tale pratica è stata presentata per proseguire i lavori dopo che la richiesta di proroga presentata in data 25/05/2012, non veniva accolta .

SCIA N. **2017/236**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento delle opere previste con le P.E. n.2009/089 - n.2009/089.1 - n.2012/190, presentata il 26/06/2017 con il n. 13469 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Schede d'ambito: n.3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la particella 3449, corrispondente a parte del sedime di via Carlo Cattaneo, è stata inserita nella presente relazione e che pertanto dovrà essere trasferita contestualmente al "lotto 1".

L'immobile individuato nell'atto di pignoramento con la particella 4527 - P. S1 - T -1 - Cat. A/3 - Vani 9,0 corrisponde all'edificio demolito.

Si fa presente inoltre che:

- dagli atti depositati in Comune non vi è traccia della Denuncia delle opere in Cemento Armato e del collaudo statico, come dichiarato nella relazione tecnica asseverata allegata alla P.E. 2017/236 (SCIA per completamento delle opere);
- la struttura realizzata non corrisponde alle normative vigenti: D.M. 17 gennaio 2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni";
- la pratica edilizia è scaduta e con essa tutti i documenti a corredo compreso la relazione tecnica per il risparmio energetico (ex Legge 10), per proseguire con le opere di completamento sarà necessario presentare nuova istanza edilizia corredata di tutti gli allegati previsti dalle normative vigenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.Lgs. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riferita alla struttura in Cemento Armato per quanto riguarda superficie coperta e piani realizzati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio demolito, risulta ancora agli atti del catasto Terreni e Fabbricati e l'edificio costruito non è inserito nelle mappe del catasto terreni (tipo mappale)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



mappali utilizzati ai fini edificatori

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA ALVARES COLOMBO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CASSANO MAGNAGO Via Alvares Colombo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di struttura in cemento armato composta sette piani : un piano interrato e sei piani fuori terra con vano scala e vano ascensore. La struttura è stata realizzata a cavallo dei mappali 4527 e 19159.

Il progetto ormai scaduto , prevedeva la realizzazione : al piano interrato box e locali tecnici; al piano terra spazi ad uso commerciale con antistante porticato di uso pubblico; ai piani 1°-2°-3°-4° spazi residenziali; al piano 5° vani tecnici e lastrico solare.

L'accesso pedonale da via A. Colombo e accesso carraio e pedonale da via Cattaneo dal mappale 3449: "Si dà atto che il mappale 3449 del Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago, unitamente al mappale 8943 del Catasto Terreni del comune di Cassano Magnago, è destinato a strada privata della costante larghezza di metri 6,00 per l'accesso pedonale e autocarro che si collega con via IV Novembre, al servizio dei coerenti mappali e di tutti gli aventi diritto, come convenuto nell'atto Notaio Edo Franco Ferrazzi in data 23/05/1964 rep.n. 20470 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 3 in data 15/06/1964 ai nn. 34477 RG. 27948 R.P."

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 19159 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 358 mq, indirizzo catastale: via Carlo Cattaneo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

frazionamento stralcio area urbana - atto di compravendita Notaio Ferdinando Cutino
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 858 - via C. Cattaneo al mappale 3449 - area di Terzi al mappale 5214 - area al mappale 452 proprietà [REDACTED].

Il sedime della via Carlo Cattaneo individuato con il mappale 3449 è di proprietà della medesima Ditta.

- foglio 9 particella 4527 (catasto terreni), partita 1, superficie 560, indirizzo catastale: via Alvares Colombo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio Adolfo Brighina
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 288 - mappale 19159 - mappale 19170 - via Alvares Colombo
- foglio 11 particella 4527 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Alvares Colombo, 11, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atti di Compravendita notaio Adolfo Brighina
Coerenze: mappale 19159 (stessa Ditta) - mappale 19170 - via A. Colombo - mappale 288.
L' edificio insistente sul mappale 4527 sopra indicato, è stato demolito in seguito a DIA 2009/089 del 07/05/2009 per demolizione e contestuale nuova edificazione.
- foglio 9 particella 19159 (catasto terreni), partita speciale 1, superficie 358, indirizzo catastale: via Carlo Cattaneo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento n.47858.1/2009 - Atto di compravendita Notaio Ferdinando Cutino
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 288 - mappale 858 - mappale 3449 (via C. Cattaneo - medesima Ditta) - mappale 5214 - mappale 19170 - mappale 4527 (medesima Ditta)
- foglio 9 particella 3449 (catasto terreni), qualita/classe Prato Arbor U, superficie 480, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 2,36 €, indirizzo catastale: Cassano Magnago - Via C. Cattaneo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita Notaio Cutino Ferdinando del 28/05/2009 n.68661 di rep.
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappali 858,291 a Est mappali 7394,7395,7094,7396,7397 a sud mappale 8943 (sempre sedime di via Cattaneo) a ovest mappale 5214, infine mappale 19159 ditta intestata.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



prospetto da via A. Colombo lato sud-ovest



prospetto da via A. Colombo lato nord-ovest



corsello-box lato sud



vano ascensore



vano scale



aerofotogrammetrico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate - Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nel paese sono molti i luoghi dove passeggiare circondati dal verde e da edifici storici come: il castello Ottone Visconti - Villa Oliva circondata dal parco della Magana - Oasi faunistica Boza - il Parco cittadino raggiungibile da Viale Rimembranze.



Nel 1287 l'arcivescovo Ottone Visconti fece distruggere la roccaforte di Castelseprio e fece erigere un castello in Cassano Magnago tuttora esistente.



Già dimora signorile nel XVIII secolo, la Villa è situata nella zona "alta" della città e si affaccia sul parco della Magana di 60 mila mq di terreno.



L'Oasi Boza in passato era una cava per l'estrazione dell'argilla. Lo specchio d'acqua, formato dalla pioggia dopo la cessazione degli scavi, si è trasformato nel corso degli anni in un ecosistema umido.



Area verde di mq 55.000 dotata di area fitness a cielo aperto e vari sentieri per fare jogging

SERVIZI

negozi al dettaglio
teatro
farmacie
scuola elementare
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

autobus distante Km. 1,3 - 15 min. a piedi - linea 360 e 950
aeroporto distante Km 15,60 - Milano Malpensa
autostrada distante Km 7,00 - A8 - svincolo Busto Arsizio
superstrada distante Km 7,00 - SS336 Della Malpensa
ferrovia distante Km 4,00 - FS - Stazione di Gallarate



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
stato di manutenzione:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stato di fatto dei luoghi è quello di un cantiere i cui lavori sono fermi dal 2017 e dal quale sono state rimosse tutte le attrezzature compreso gru e ponteggio. Le opere compiute (SAL) sono le seguenti:

Demolizione edificio esistente e rimozione macerie

Scavo di sbancamento generale

Opere in cemento armato: fondazioni, muri in elevazione controterra, muri in elevazione per vano ascensore, rampe scale, pilastri, travi, parapetti balconi;

Opere in cemento armato prefabbricato tipo predalles: 1° solaio (sopra box);

Opere in cemento armato misto - alleggerito: 2°-3°-4°-5° solaio ;

Opere di tamponamento: muri in blocchi cavi di cemento a divisione dei box;

Opere di tamponamento: muri in blocchi di cemento coibentato per chiusure perimetrali dei piani 1°-2°-3°-4°-5°;

I davanzali e le soglie in granito serizzo posati (solo di alcune aperture) non sono idonei perchè non conformi con le nuove normative in materia di isolamento dei ponti termici.

Tra il piani 4° e 5°, le tubazioni passa-cavo (vuote), le pilette di scarico non completate, e la mancanza di guaine impermeabilizzanti hanno causato molteplici infiltrazioni danneggiando la struttura.



tamponamenti piano interrato



tamponamenti spazi residenziali



lastrico solare - tubazioni vuote



lastrico solare - vano tecnico



infiltrazioni solaio di copertura



marciapiede - portico piano terra

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Totale:	0,00	0,00
----------------	-------------	-------------



stralcio mappali 4527-19159-3449



mappale 3449 sedime Via C. Cattaneo - vista da Via IV Novembre

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superfici come da progetto: S.U. mq 600,00 - SNR mq 640,64 - SLP P.T. mq 572,31 - SLP P.S1 mq 702,65

VOLUME TOTALE REALIZZATO **MC 8722,87**

Piani T-1-2-3-4 : (mq 415,72 x h 16,25) = mc 6755,45

Piano S1 : (mq 702,65 x 2,80)= mc 1967,42

INCIDENZA STRUTTURA : MC 8722,87 X 25% = **MC 2180,72**

VALORE STRUTTURA IN C.A. : MC 2180,72 X €/mc 200,00= **€ 436.144,00**

Valore acquisto immobili (mapp.4527) come da atto notarile **€ 362.000,00**

Valore acquisto terreni (mapp. 19159 + 3449) da atto notarile **€ 40.000,00**

TOTALE VALORE RUSTICO **€ 838.144,00**

Il valore del mappale 3449 è compreso nella valutazione sopra riportata; avendo già utilizzato il volume ovvero il potere edificatorio di tale area, il valore residuo del mappale 3449 è influente in quanto, trattasi di strada Comunale al servizio di tutti gli edifici/mappali confinanti dal 1964.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **838.144,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 838.144,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 838.144,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di edificio il cui stato di avanzamento lavori è poco più che embrionale, è stato applicato il metodo della percentuale S.A.L. relativamente al volume dell'edificio. Nella valutazione al mc delle opere realizzate, si è tenuto conto di quanto sopra indicato ovvero:

- 1) la necessità di valutare l'idoneità statica delle strutture realizzate in base alle normative vigenti;
- 2) la rispondenza ai parametri vigenti, in merito al risparmio energetico, per le opere di tamponamento già eseguite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO II, ufficio tecnico di CASSANO MAGNAGO

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	rustico	0,00	0,00	838.144,00	838.144,00
				838.144,00 €	838.144,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 838.144,00**

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: **€. 838.144,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 838.144,00**

data 07/02/2025

il tecnico incaricato
Vittoria Novello In Stanoppi