



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

391/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Terzi

CF:TRZMSM74L13B300C

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA ANDREA COSTA, 5

telefono: 3497202067

email: maxterzi@virgilio.it

PEC: massimo.terzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
391/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CISLAGO Via XXIV Maggio 427, della superficie commerciale di **52,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è parte integrante di un compendio a vocazione industriale (sebbene nell'attuale PGT sia prevista una sua trasformazione) costituito da diversi immobili in cui trovano posto varie attività produttive sorte inizialmente negli anni '40 e '60 del secolo scorso. A causa degli interventi edilizi cui è stato sottoposto, con particolare riferimento a quello del 2005, e delle modalità "burocratiche" con cui è stato dato corso a questi interventi (di cui l'appartamento in oggetto ne è un emblematico esempio) la situazione urbanistica attuale del compendio risulta essere una commistione "non ordinata" di attività produttive e unità residenziali. Gli immobili che costituiscono il lotto identificano due sistemi cortilizi comuni tra tutti gli edifici e comunicanti tra loro ma ai quali è possibile accedere da due diversi passi carrai (al civico 389 e al civico 427). Quello maggiormente utilizzato dalla proprietà è il civico 427.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2508 sub. 564 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO n. 427, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/04/2025 Pratica n. VA0068794 in atti dal 03/04/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 68794.1/2025)
Coerenze: Vano ingresso comune, A.U.I. proprietà di terzi, Via Raffaello, A.U.I. proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2005.

B **posto auto** a CISLAGO Via XXIV Maggio 427, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili in oggetto (costituenti tuttavia un unico posto auto "reale") sono parte integrante di un compendio a vocazione industriale (sebbene nell'attuale PGT sia prevista una sua trasformazione) costituito da diversi immobili in cui trovano posto varie attività produttive sorte inizialmente negli anni '40 e '60 del secolo scorso. Il posto auto in oggetto (costituito tuttavia da due subalterni catastali differenti) è stato realizzato nel corso dell'intervento edilizio di ristrutturazione assentito con pratica edilizia PE 16/2005 e costituisce il posto auto pertinenziale all'appartamento di cui al corpo A necessario al rispetto delle normative urbanistiche dell'epoca. Gli immobili che costituiscono il lotto identificano due sistemi cortilizi comuni tra tutti gli edifici e comunicanti tra loro ma ai quali è possibile accedere da due diversi passi carrai (al civico 389 e al civico 427). Quello di maggior comodità per l'utilizzo del posto auto è il civico 427.

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

- foglio 8 particella 2508 sub. 533 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 11,62 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO n. 21,

piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/01/2016 Pratica n. VA0008406 in atti dal 25/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2714.1/2016)

Coerenze: Area di uso comune, posto auto sub. 535, posto auto sub. 532, posto auto sub 548 (altra porzione del posto auto in oggetto)

Il presente subalterno unitamente al Sub. 548 costituiscono l'effettivo unico posto auto

- foglio 8 particella 2508 sub. 548 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 3,87 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO n. 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/01/2016 Pratica n. VA0008425 in atti dal 25/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2734.1/2016)

Coerenze: Sub. 526 proprietà di terzi, posto auto sub. 533 (altra porzione del posto auto in oggetto), posto auto sub. 549, posto auto sub 546

Il presente subalterno unitamente al Sub. 533 costituiscono l'effettivo unico posto auto

Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.543,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.315,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.315,85
Data di conclusione della relazione:	04/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'attuale occupante l'immobile si è resa disponibile a far accedere il CTU per le verifiche necessarie alla presente procedura, inoltre ha già manifestato l'intenzione di liberare l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenzia che l'atto di istituzione del vincolo di pertinenzialità (meglio individuato nel seguito ed allegato alla presente) dell'appartamento all'unità immobiliare con destinazione d'uso laboratorio di cui al sub. 562 richiesto dal Comune di Cislago nell'ambito della pratica edilizia di costituzione degli immobili, essendo stato trascritto successivamente all'iscrizione d'ipoteca volontaria, per la presente

procedura ed i futuri passaggi di proprietà è inopponibile al precedente, all'aggiudicatario e ai suoi aventi causa e, pertanto, nei loro confronti è inefficace

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune CISLAGO identificata al SU CI Fg 8 Mapp 2508 Sub. 564 della superficie di 53,30, stipulato il 04/01/2007 a firma di Notaio Cianci Paola ai nn. 12996/8703 di repertorio, registrato il 10/01/2007 a Saronno ai nn. Serie 1T n. 165, trascritto il 11/01/2007 a Milano 2 ai nn. 5346/2865, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione di vincolo di pertinenzialità.

La formalità è riferita solamente a All'appartamento sub 564

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 18/09/2006 a firma di Notaio Mantelli Giorgio ai nn. 214521/21177 di repertorio, registrata il 26/09/2006 a Milano 4 ai nn. Serie 1T n. 14335, iscritta il 27/09/2006 a Milano 2 ai nn. 76933/146333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 190.000 €.

Importo capitale: 95.000 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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: **€. 100,00**

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:

Sebbene vi siano molteplici unità immobiliari all'interno del comparto urbanistico, non vi è una amministrazione condominiale. L'unica spesa in condivisione con le altre unità immobiliari dichiarata dagli occupanti è quella relativa alla pulizia della fognatura ed all'approvvigionamento d'acqua.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/2006), con atto stipulato il 18/09/2006 a firma di Notaio Mantelli Giorgio ai nn. Rep. 214520 Racc. 21176 di repertorio, registrato il 26/09/2006 a Milano 4 ai nn. Serie 1T n. 14334, trascritto il 27/09/2006 a Milano 2 ai nn. 146333/76933

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 25/02/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2004 fino al 18/09/2006), con atto stipulato il 25/02/2004 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. Rep. 4774 di repertorio, registrato il 26/02/2004 a Saronno ai nn. n. 467, trascritto il 27/02/2004 a Milano 2 ai nn. 25904/13478

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si ritiene opportuno evidenziare che la pratica edilizia CILA n. 108/2019 depositata presso gli uffici comunali competenti a seguito di emissione di ordinanza degli stessi in cui si ingiungeva il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, stante quanto si è potuto rilevare, non è mai stata realizzata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in sanatoria **N. 16/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edificio esistente, presentata il 25/01/2005 con il n. 1267 di Prot. di protocollo, rilasciata il 10/11/2005 con il n. 1267-17124/05 di Prot. di protocollo, agibilità del 20/11/2008 con il n. 4297/07 Prot. Gen di protocollo.

Di particolare interesse per l'unità immobiliare in oggetto la Variante n. 1 al Permesso di Costruire iniziale

Denuncia Inizia Attività **N. D62/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione immobile, presentata il 27/07/2000, agibilità del 10/08/2004

Denuncia Inizio Attività **N. D42/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione fabbricati, presentata il 26/05/2000 con il n. 7895 di Prot. di protocollo

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata **N. 108/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento come da ordinanza 38 del 23/04/2019, presentata il 06/07/2019

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Decreto del Commissario n. 28 del 08/09/2021, l'immobile ricade in zona B/SU 2: Ambiti di trasformazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 30 delle NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la conformità catastale sebbene riscontrata all'atto del sopralluogo è stata ottenuta nell'ambito del presente procedimento tramite il rifacimento della scheda catastale. Per quanto riguarda invece la conformità urbanistica questa è stata dichiarata "non conforme" in relazione al fatto che il vincolo di pertinenzialità che è stato necessario urbanisticamente per ottenere l'agibilità a causa delle modalità/tempistiche "burocratiche" con il quale è stato richiesto e dello svolgersi degli eventi è di fatto inopponibile al precedente, all'aggiudicatario e ai suoi aventi causa e pertanto nei loro confronti è inefficace)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione dei locali interni sia dall'ultima pratica CILA 108/2019 che da quella precedente PdC 16/2005 e s.mi. 2) Bagno senza aerazione forzata con ricambio 12 vol/h 3) bagno di superficie inferiore ai 4,00 mq 4) i rapporti aeroilluminanti del monolocale non sono rispettati 5) diverse dimensioni delle finestre (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio comunale e Regolamento Locale d'Igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rispetto ai punti già rilevati dagli uffici competenti del Comune di Cislago nell'Ordinanza n. 38 del 23/04/2019 e che hanno determinato la presentazione della CILA n. 108/2019, non essendo questa mai stata eseguita occorre procedere alla loro realizzazione. Per quanto riguarda la mancanza dei corretti RAI nel monolocale occorre rideterminare gli ambienti (per esempio aggiungendo locali ripostigli, mettendo arredi fissi, ...) al fine di rispettare i limiti di Legge

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

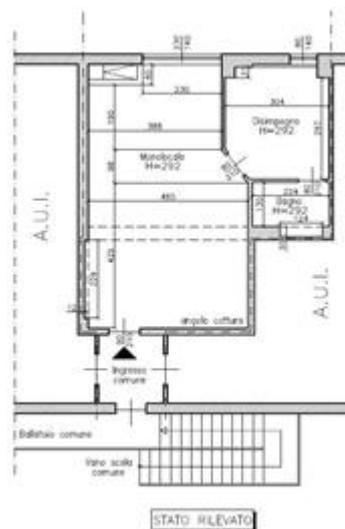
Costi di regolarizzazione:

- Spese per pratica edilizia: €2.000,00
- Sanzioni: €1.032,00
- Lavori per adeguamenti: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Stato autorizzato CILA 108/2019



Stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei locali e destinazione d'uso (normativa di riferimento: DPR 138/1998)

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

La scheda catastale è stata rifatta e conformata all'esistente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata pertinenzialità dell'immobile (normativa di riferimento: PGT vigente a Cislago)

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CISLAGO VIA XXIV MAGGIO 427

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CISLAGO Via XXIV Maggio 427, della superficie commerciale di **52,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è parte integrante di un compendio a vocazione industriale (sebbene nell'attuale PGT sia prevista una sua trasformazione) costituito da diversi immobili in cui trovano posto varie attività produttive sorte inizialmente negli anni '40 e '60 del secolo scorso. A causa degli interventi edilizi cui è stato sottoposto, con particolare riferimento a quello del 2005, e delle modalità "burocratiche" con cui è stato dato corso a questi interventi (di cui l'appartamento in oggetto ne è un emblematico esempio) la situazione urbanistica attuale del compendio risulta essere una commistione "non ordinata" di attività produttive e unità residenziali. Gli immobili che costituiscono il lotto identificano due sistemi cortilizi comuni tra tutti gli edifici e comunicanti tra loro ma ai quali è possibile accedere da due diversi passi carrai (al civico 389 e al civico 427). Quello maggiormente utilizzato dalla proprietà è il civico 427.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2508 sub. 564 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO n. 427, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/04/2025 Pratica n. VA0068794 in atti dal 03/04/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 68794.1/2025)
Coerenze: Vano ingresso comune, A.U.I. proprietà di terzi, Via Raffaello, A.U.I. proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2005.



Vista accesso da Via XXIV Maggio



Vista da cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Google Maps



Vista 3D Google Maps

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 m
- autostrada distante 5 km
- ferrovia distante 250 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento si accede dal cortile interno del civico 427 attraverso una scala esterna comune a più appartamenti a metà circa dell'intero fabbricato. Arrivati al piano la prima porta a destra immette in un vano d'ingresso comune a più appartamenti e sul lato opposto si trova la porta d'ingresso della proprietà privata in oggetto. Varcata la soglia ci si trova in un ampio spazio ad uso monolocale di ca. 34 mq attualmente scarsamente illuminato ed areato (l'unica finestra esistente fronte strada è di

ridotte dimensioni rispetto ai minimi di legge per l'illuminamento dei locali oltre ad essere apribile per la sola metà della sua estensione). Sul lato destro del locale si trova la porta di accesso ad un locale ediliziamente definito come "disimpegno" ma di dimensioni piuttosto ampie per essere limitato a tale scopo (ca. 9,50 mq) e da questi è possibile accedere all'unico bagno dell'appartamento privo di finestre (e di areazione forzata) e di ridotte dimensioni (ca. 3,30 mq).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in PVC al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



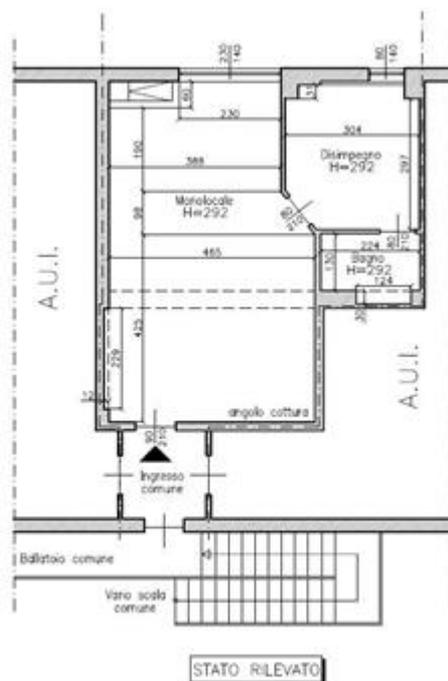
Vista interna

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
Appartamento	52,50	x	100 %	=	52,50
Totale:	52,50				52,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2024 per una abitazione civile in stato conservativo normale situata a Cislago (VA) nella zona "D1-Periferica/Zona periferica comprende S.M. Iniziata e la località Cassina Massina" un valore di vendita compreso tra 1.050 €/mq e 1.250€/mq. Considerando il taglio della superficie in oggetto (oltre 45 mq fino a 70 mq) ed il livello di piano (ultimo) oltre che la reale classe catastale (A3-Abitazione economica) rispetto a quanto rilevato (Abitazione civile) si determina un prezzo di vendita secondo l'Agenzia delle Entrate pari a ca. 1.010 €/mq.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2024, quale valore per un'unità abitativa abitabile in buono stato ubicata a Cislago una cifra compresa tra 850 e 1.200 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 1.025 €/mq.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di marzo 2025 per un'abitazione in stabili di fascia media di zona situata a Cislago (VA) nella zona "D1-Periferica/Zona periferica comprende S.M. Iniziata e la località Cassina Massina" un prezzo medio di vendita di 1.037 €/mq.

Il prezzo medio delle tre rilevazioni è pari a circa 1.024 €/mq, tuttavia dal momento che quanto rilevato dall'Agenzia delle Entrate è del tutto simile a quanto indicato dagli operatori di mercato si ritiene di poter considerare quest'ultimo importo come prezzo medio di riferimento e quindi si adatterà nella valutazione il valore di 1.010 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,50 x 1.010,00 = **53.025,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.025,00**

BENI IN CISLAGO VIA XXIV MAGGIO 427

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CISLAGO Via XXIV Maggio 427, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili in oggetto (costituenti tuttavia un unico posto auto "reale") sono parte integrante di un compendio a vocazione industriale (sebbene nell'attuale PGT sia prevista una sua trasformazione) costituito da diversi immobili in cui trovano posto varie attività produttive sorte inizialmente negli anni '40 e '60 del secolo scorso. Il posto auto in oggetto (costituito tuttavia da due subalterni catastali differenti) è stato realizzato nel corso dell'intervento edilizio di ristrutturazione assentito con pratica edilizia PE 16/2005 e costituisce il posto auto pertinenziale all'appartamento di cui al corpo A necessario al rispetto delle normative urbanistiche dell'epoca. Gli immobili che costituiscono il lotto identificano due sistemi cortilizi comuni tra tutti gli edifici e comunicanti tra loro ma ai quali è possibile accedere da due diversi passi carrai (al civico 389 e al civico 427). Quello di maggior comodità per l'utilizzo del posto auto è il civico 427.

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

- foglio 8 particella 2508 sub. 533 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 11,62 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO n. 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/01/2016 Pratica n. VA0008406 in atti dal 25/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2714.1/2016)

Coerenze: Area di uso comune, posto auto sub. 535, posto auto sub. 532, posto auto sub 548 (altra porzione del posto auto in oggetto)

Il presente subalterno unitamente al Sub. 548 costituiscono l'effettivo unico posto auto

- foglio 8 particella 2508 sub. 548 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/6, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 3,87 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO n. 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/01/2016 Pratica n. VA0008425 in atti dal 25/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2734.1/2016)

Coerenze: Sub. 526 proprietà di terzi, posto auto sub. 533 (altra porzione del posto auto in oggetto), posto auto sub. 549, posto auto sub 546

Il presente subalterno unitamente al Sub. 533 costituiscono l'effettivo unico posto auto

Immobile costruito nel 2005.



Il posto auto in oggetto è quello occupato dalla macchina blu

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Google Maps



Vista 3D Google Maps

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 m



autostrada distante 5 km
ferrovia distante 250 m

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto ha dimensioni 2,40 m x 5,00 m ed è costituito da una pavimentazione in asfalto

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

STESSA DITTA AUI	STESSA DITTA AUI
STESSA DITTA AUI	STESSA DITTA AUI
POSTO AUTO SCOP	STESSA DITTA AUI
STESSA DITTA AUI	STESSA DITTA AUI

Porzione posto auto identificata al Sub 533

STESSA DITTA AUI	STESSA DITTA AUI
STESSA DITTA AUI	STESSA DITTA AUI
STESSA DITTA AUI	STESSA DITTA AUI
POSTO AUTO	A. I. T.
STESSA DITTA AUI	STESSA DITTA AUI

Porzione posto auto identificata al Sub 548

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2024 per un box in stato conservativo normale situato a Cislago (VA) nella zona "D1-Periferica/Zona periferica comprende S.M. Iniziata e la località Cassina Massina" un valore di vendita compreso tra 630 €/mq e 670€/mq determinando un prezzo medio di vendita pari a 650 €/mq. Considerando che il bene in vendita è in realtà un posto auto scoperto, applicando i coefficienti riduttivi proposti dalla medesima Agenzia si ottiene un prezzo medio di vendita pari a circa 450 €/mq. Date le dimensioni del posto auto pari a 12,00 mq si determina un valore a corpo medio di 5.400 €.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2024, quale valore per un posto auto singolo ubicato a Cislago una cifra a corpo compresa tra 4.000 e 6.000 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 5.000 €/mq.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di marzo 2025 per un posto auto scoperto situato a Cislago (VA) nella zona "D1-Periferica/Zona periferica comprende S.M. Iniziata e la località Cassina Massina" un prezzo medio di vendita di 263 €/mq. Date le dimensioni del posto auto pari a 12,00 mq si determina un valore a corpo medio di ca. 3.200 €

La media aritmetica dei predetti valori è pari a circa 4.550 €, valore che si intende adottare nella presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.550,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.550,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.550,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo dell'estimatore è quello di formulare un "giudizio di stima" con l'indicazione finale di un "valore commerciale" (o "valore di mercato") che deve aiutare gli offerenti ad avere chiare tutte le peculiarità dell'immobile cui sono interessati ad investire. Tale "giudizio di stima" deve avvicinarsi al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, dopo aver assunto una pluralità di dati elementari, sia tecnici che economici. Il "valore di mercato" tuttavia non coincide con il "prezzo di vendita" a cui quel determinato immobile viene compravenduto. Infatti si è soliti dire che chi stabilisce il prezzo di vendita è il mercato stesso, cioè sostanzialmente la contrattazione tra il venditore e l'acquirente, tra la domanda e l'offerta ...

La stima del lotto in oggetto è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti.

Il criterio di stima adottato è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso residenziale e posto auto, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli della CCIAA di Varese con operatori di mercato quali il sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

Occorre evidenziare che, sebbene vi sia un atto di costituzione di vincolo dell'unità abitativa in oggetto con altra unità

produttiva del medesimo edificio richiesto dal Comune di Cislago nell'ambito della pratica edilizia di costituzione degli immobili, essendo stato trascritto successivamente all'iscrizione d'ipoteca volontaria, per la presente procedura ed i futuri passaggi di proprietà questo atto risulta essere inopponibile al procedente, all'aggiudicatario e ai suoi aventi causa e, pertanto, nei loro confronti è inefficace. Per tale motivo nella valutazione dell'appartamento (pur evidenziandone l'esistenza) non se ne terrà conto con modifiche di valore commerciale al mq oppure con abbattimenti percentuali o forfettari del prezzo a base d'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Cislago, agenzie: www.borsinoimmobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA di Varese

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	52,50	0,00	53.025,00	53.025,00
B	posto auto	12,00	0,00	4.550,00	4.550,00
				57.575,00 €	57.575,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.543,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.227,15**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.315,85**

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: **€. 42.315,85**

data 04/04/2025

il tecnico incaricato
Massimo Terzi