



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 244/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



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  
244/2025

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a VERGIATE VIA FELICE CAVALLOTTI 39, della superficie commerciale di **224,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
TRATTASI DI VILLA UNIFAMILIARE DISPOSTA SU 3 LIVELLI , DI CUI 2 FUORI TERRA INSISTENTE SU AREA IN PROPRIETA' DI PERTINENZA (ENTE URBANO) DI ARE 4 CA 86, MAPPALE 3938.

L'ACCESSO AVVIENE DAL FRONTE EST SU STRADA PRIVATA SFOCIANTE SULLA VIA COMUNALE -VIA CAVALLOTTI-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terra/rialzato, primo, ha un'altezza interna di medie: 2,10 PS1, 3,05 P. Rialzato, 2,86 P1° .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3938 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA FELICE CAVALLOTTI 39, piano: S1-T-P1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: 2924, 2929, 7016 ( mappale ove insiste il corpo B, autorimessa di medesima proprietà) , 3551 altro foglio di mappa il tutto fatto salvo errori del vigente estratto di mappa
- foglio 9 particella 3938 (catasto terreni), sezione urbana VE, qualita/classe ente urbano, superficie 486, derivante da FRAZIONAMENTO del 06/08/2009 Pratica n. VA0249881 in atti dal 06/08/2009 presentato il 04/08/2009 (n. 249881.1/2009)  
Coerenze: i medesimi indicati al catasto fabbricati : 2924, 2929,7016 ( mappale ove insiste il corpo b autorimessa di medesima proprietà) , 3551 altro foglio di mappa il tutto fatto salvo errori del vigente estratto di mappa  
trattasi del terreno in proprietà su cui insiste il fabbricato principale censito correttamente come ente urbano

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1997.

**B** box singolo a VERGIATE VIA FELICE CAVALLOTTI 39, della superficie commerciale di **14,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
TRATTASI DI BOX SINGOLO IN CORPO STACCATO DI VECCHIA COSTRUZIONE POSTO IN ADERENZA AD ALTRO MANUFATTO ACCESSORIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 7016 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: VIA FELICE CAVALLOTTI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: 2929,3551,3938

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	239,07 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 296.222,80
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 296.222,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 296.222,80
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

## 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 26/11/2009 a firma di NOTAIO ENZO OLIVA ai nn. 112822/14250 di repertorio, iscritta il 04/12/2009 a MILANO 2 ai nn. 163107/33108, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 125000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

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

pignoramento, stipulata il 24/07/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO BUSTO ARSIZIO ai nn. 4652 di repertorio, trascritta il 29/08/2025 a MILANO 2 ai nn. 124463/85677, 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:	€. 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Qui di seguito si riportano i patti speciali relativi alle servitù costituiti con ATTO DI ROGITO DEL NOTAIO A.R. COLOMBO DI BOLLATE IN DATA 25/11/2009 REP. N. 41/27 IL CUI TESTO E' STATO TRASCritto INTEGRALMENTE NELL' ATTO DI COMPRAVENDITA TRA L'ESECUTATO ED IL PRECEDENTE PROPRIETARIO IN MERITO ALLA COSTITUZIONE DELLE SERVITÙ DI PASSO A FAVORE DEI MAPPALI OGGETTO DI PERIZIA. SI PRECISA CHE NEL TESTO SOTTO RIPORTATO SONO INDICATI DEGLI ALLEGATI RIFERITI ALL' ATTO DI COSTITUZIONE DELLE SERVITÙ' .**

*E' costituita a favore dei mappali 3938 e 7016 del foglio 9 – Comune di Vergiate- di proprietà del Sig. Mattaini Guido, che accetta, una servitù di passo pedonale e carraio sopra la porzione di area a parte del mappale 2929 di proprietà della Sig. Tosi Stefania Roberta, identificata in contorno con le lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-A sulla planimetria a corredo dell'atto menzionato allegato alla lettera D del presente Atto.*

*La residua porzione identificata con le lettere D-E-F-D ( sulla medesima planimetria) nonché la porzione di area, parte del mappale 2930, identificata in contorno con le lettere F-E-N-G-F (sulla stessa planimetria), sono già gravate di servitù di passo a favore dei mappali 3938, 7016, 2929, e 3853.*

*Dette servitù possono essere esercitate nel seguente modo:*

- 1. Il mappale 3938 scarica all'interno dell'area sede di servitù compresa tra la spezzata A-M e la spezzata D-F-G, (indicata sulla planimetria allegata sotto la lettera D) con sedime del calibro massimo di metri 3,00.*

*Attraverso lo stesso sedime di servitù scarica anche il mappale 7016 che lo raggiunge ortogonalmente, con percorso di minor danno, attraverso l'area evidenziata sulla predetta planimetria M-H-I-L-M (cortile privata).*

- 2. Le due proprietà ai mappali 3938 e 7016, nonché la proprietà del mappale 3853, ed al mappale 2929, raggiungono poi dal settore D-F-G la pubblica via attraverso l'area identificata, sulla planimetria allegata sotto la lettera "D", in contorno con le lettere D-E-N-G-F-D, cortile comune composto da porzioni dei mappali 2929 e 2930.*

*Alla proprietà del mappale 2929 è consentito sostare e parcheggiare anche sul sedime del cortile privato M-H-I-L-M purché sia sempre libero lo spazio per permettere ad una autovettura di transitare tra l'autorimessa al mappale 7016 e la porzione di area A-B-H-M-A evidenziata sulla predetta planimetria.*

*Alle proprietà ai mappali 2930 e 3853 è consentito sostare temporaneamente anche sul sedime del cortile comune D-E-N-G-F-D, e comunque utilizzarlo, a condizione che rimanga sempre libero e transitabile lo spazio necessario per transitarvi con autovetture.*

*Sullo stesso cortile comune, a beneficio della proprietà al mappale 2930 è consentito sostare brevemente anche con autocarri per il tempo rigorosamente limitato al carico e scarico di beni a servizio dell'unità commerciale.*

*Sul sedime di detto cortile comune, una fascia in adiacenza al mappale 2938 è gravata da servitù di passo carraio a favore dello stesso, il tutto come risulta dall'atto in data 23 luglio 1966 n. 11390 di repertorio a rogito Notaio Carlo selvaggi di Gallarate, ivi registrato – atti pubblici – il 28 luglio 1966 al n. 1694 Vol. 204 che integralmente si richiama.*

*Ad oggi tale servitù non è esercitata rilevandosi a confine su tutta la lunghezza muro di fabbrica privo di accessi carrai.*

*Nel momento in cui tale diritto venisse esercitato la servitù qui costituita si riterrà identificata sul sedime della stessa con calibro di metri 2,90 in adiacenza al confine col sopraccitato mappale 2938.*

*Sull'allineamento G-F-D (identificato sulla stessa planimetria) sono collocati (elementi di pertinenza e proprietà dell'immobile al mappale 2929) un cancello carraio e, in adiacenza al punto D, un cancello pedonale sui due fronti del quale dovrà rimanere libero uno spazio profondo metri uno e cinquanta.*

*Le spese di gestione, manutenzione, ricostruzione e miglioria di detti cancelli e dei relativi impianti dovranno essere ripartite, tra le proprietà ai mappali 2929, 7016, 3938, in proporzione ai volumi lordi degli edifici sulle stesse insistenti.*

*E' costituita tra il mappale 3938 di proprietà del Sig. Guido Mattaini, che accetta ed i mappali 2929,*

*3853,2930 di proprietà della Sig.ra Tosi Stefania Roberta, che accetta, reciproca servitù per il passaggio nel sottosuolo di linee di tubazioni e linee preesistenti.*

*Tutti detti mappali del foglio 9 (sezione VE) del Comune di Vergiate.*

*Le spese di conservazione, manutenzione e rifacimento della pavimentazione per deperimento dovranno essere ripartite tra le proprietà che vi transitano in funzione delle servitù ed in proporzione ai volumi lordi degli edifici sulle stesse insistenti.*

*Si allega a questo atto sotto la lettera "C" la planimetria della quale risultano le zone soggette alle servitù di cui sopra.*

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/11/2009), con atto stipulato il 26/11/2009 a firma di NOTAIO ENZO OLIVA ai nn. 112821/14249 di repertorio, trascritto il 04/12/2009 a MILANO 2 ai nn. 163106/102472

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE DI CARLINO SILVANA (dal 26/12/2021)

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 12/12/1990)

fino al 26/11/2009), con atto stipulato il 12/12/1990 a firma di NOTAIO BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 132390/27058 di repertorio, registrato il 19/12/1990 a GALLARATE ai nn. 2206 SERIE 1V

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/11/2009 fino al 26/12/2021), con atto stipulato il 26/11/2009 a firma di NOTAIO ENZO OLIVA ai nn. 112821/14249 di repertorio, trascritto il 04/12/2009 a MILANO 2 ai nn. 163106/102472

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **53/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ADEGUAMENTO IGIENICO E SISTEMAZIONI INTERNE, rilasciata il 03/10/1985 con il n. 53/85 di protocollo.

Trattasi di opere riferite al piano rialzato

CONCESSIONE EDILIZIA N. **95/96** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRALZO, CAMBIO DI DESTINAZIONE PARZIALE E RIFACIMENTO DI COPERTURA DI EDIFICIO, rilasciata il 28/11/1996

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE A PROGETTO DI SOPRALZO, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PARZIALE RIFACIMENTO COPERTURA -VARIANTE CE 95/96, presentata il 28/08/1997, rilasciata il 08/09/1997

CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. **10/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRALZO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE , CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PARZIALE , presentata il 01/10/1997 con il n. 13933 di protocollo, rilasciata il 08/10/1997 con il n. 10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AGIBILITA' ALLE CONCESSIONI EDILIZIE 95/96 E VARIANTE 66/97.

ABITABILITA' RILASCIATA A SEGUITO DI SOPRALLUOGO IN DATA 08-10-1997 A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DELL' UFFICIO TECNICO COMUNALE

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Approvazione n° 22 del 20.06.2014, l'immobile ricade in zona R.M. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - RIFERIMENTO ART 34 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Qui di seguito si riportano i punti salienti dell' art. 34 delle NTA di riferimento:

Sono così denominate le aree che comprendono la porzione di insediamenti che connotano il tessuto urbano,

in contiguità con le aree del centro storico o di antica formazione. Ancorché costituite da edificato non

omogeneo, differente dalle regole compositive del tessuto di antica edificazione, si connotano per un rapporto

di continuità sia morfologica che visiva con il sistema edificato del centro storico.

#### **- Prescrizioni d'intervento**

In esse sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio finalizzati a completare il contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici.

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA sono ammessi interventi di

manutenzione,

restauro e risanamento conservativo.

Sono inoltre ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere,

nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi originari, tutelando in modo specifico gli elementi architettonici e decorativi peculiari dell'involucro edilizio;

- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.l.p. non superiore al 20% dell'esistente

alla data di adozione del PGT, senza alterazione della sagoma dell'edificio, o mediante recupero del sottotetto nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici della copertura.

**Per gli edifici per i quali sia documentata l'assoluta insussistenza dei caratteri tipologici ed architettonici di**

**interesse storico artistico sono possibili anche interventi di:**

- ristrutturazione edilizia;

- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.l.p. non superiore al 20% dell'esistente

alla data di adozione del PGT, nei limiti di cui all'art. 33.2 in ordine alle possibilità di intervento relative

all'ampliamento (sopraelevazione o altri interventi edilizi di ampliamento);

- di demolizione e successiva nuova costruzione edilizia secondo i seguenti parametri:

if = possibilità di incremento max 20 % rispetto all'esistente

Hm = 10,50 m

Hp = corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e

comunque non superiore a 2 piani f.t. (oltre ad eventuale sottotetto e/o seminterrato)

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri,

Ds = 7,50 mt E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione del Paesaggio comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Gli interventi dovranno prevedere una opportuna sistemazione

ZONA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL' ART 142 D.LGS 42/2004 , viste le caratteristiche del compendio immobiliare , la volumetria esistente e l'ampiezza dell'area in proprietà ridotta risulta di difficile attuazione lo sfruttamento dell' incremento volumetrico pari al 20% dell' esistente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: AL PIANO RIALZATO : LA ZONA AUTORIZZATA, SECONDO I TITOLI EDILIZI, A DESTINAZIONE "AMBULATORIO", COMPRENDE: ZONA ATTESA-INGRESSO ANTIBAGNO E W.C. E ATTUALMENTE E' STATA TRASFORMATA IN VANO DI ABITAZIONE. LE DIFFORMITÀ CONSISTONO, QUINDI, IN UNA DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO AD ABITAZIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI . SEMPRE AL PIANO RIALZATO SONO PRESENTI LIEVI DIFFERENZE DELL' ASSETTO DISTRIBUTIVO DELLA ZONA BAGNO E CAMERA POSIZIONATI SUL FRONTE SUD OVEST. AL PIANO PRIMO : LIEVE DIFFORMITÀ DELL' ASSETTO DISTRIBUTIVO DEL ZONA BAGNO CAMERA AL PIANO SEMINTERRATO :

LIEVE DIFFORMITA' DELL'ARRIVO SCALA NELLA ZONA DI COLLEGAMENTO SGOMBERO /RIPOSTIGLIO CHE E' AUTORIZZATA TRAMITE TRE GRADINI MA NELLA REALTA' IL GRADINO E' UNICO. NOTE E PRECISAZIONI : CONSIDERATO CHE L'EDIFICIO E' STATO RESO AGIBILE DAL COMUNE IN DATA 09-10-1997 - AGIBILITA' 10/97- PREVIO SOPRALLUOGO DELL' UFFICIO TECNICO, SI DESUME CHE LE OPERE DIFFORMI SIANO STATE REALIZZATE SUCCESSIVAMENTE E SICURAMENTE DOPO DOPO LA VENDITA DEL PRECEDENTE PROPRIETARIO SIG MATTAINI GUIDO AI SIGG CARLINO MAURIZIO E CARLINO SILVANA CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26-11-2009. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi )

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DI SCIA IN SANATORIA . RIF. ART. 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380), conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti da: €3.632,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: SESSANTA GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a L' EDIFICIO PRINCIPALE DISTINTO AL MAPPALE 3938 SUBALTERNO 505

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO E LA PLANIMETRIA CATASTALE- PRATICA DA PRESENTARSI DOPO L'OTTENIMENTO DELLA SANATORIA EDILIZIA. (normativa di riferimento: Art. 29, comma 1-bis L. 52/1985 (mod. D.L. 78/2010 conv. in L. 122/2010): Impone l'obbligo di dichiarazione di conformità negli atti di trasferimento di immobili tra vivi, a pena di nullità)

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

Costi di regolarizzazione:

- STESURA DI NUOVA SCHEDA , ELABORATO DOCFA, IMPORTO SOTTO INDICATO COMPRENSIVO DEI DIRITTI CATASTALI SALVO AUMENTI DEGLI STESSI: €570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: TRENTA GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a AL FABBRICATO PRINCIPALE DISTINTO AL MAPPALE N.C.E.U. 3938 SUBALTERNO 505

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERGIATE VIA FELICE CAVALLOTTI 39

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a VERGIATE VIA FELICE CAVALLOTTI 39, della superficie commerciale di **224,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI VILLA UNIFAMILIARE DISPOSTA SU 3 LIVELLI , DI CUI 2 FUORI TERRA INSISTENTE SU AREA IN PROPRIETA' DI PERTINENZA (ENTE URBANO) DI ARE 4 CA 86, MAPPALE 3938.

L'ACCESSO AVVIENE DAL FRONTE EST SU STRADA PRIVATA SFOCIANTE SULLA VIA COMUNALE -VIA CAVALLOTTI-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terra/rialzato, primo, ha un'altezza interna di medie: 2,10 PS1, 3,05 P. Rialzato, 2,86 P1° .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3938 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA FELICE CAVALLOTTI 39, piano: S1-T-P1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: 2924, 2929, 7016 ( mappale ove insiste il corpo B, autorimessa di medesima proprietà) , 3551 altro foglio di mappa il tutto fatto salvo errori del vigente estratto di mappa
- foglio 9 particella 3938 (catasto terreni), sezione urbana VE, qualita/classe ente urbano, superficie 486, derivante da FRAZIONAMENTO del 06/08/2009 Pratica n. VA0249881 in atti dal 06/08/2009 presentato il 04/08/2009 (n. 249881.1/2009)  
Coerenze: i medesimi indicati al catasto fabbricati : 2924, 2929,7016 ( mappale ove insiste il corpo b autorimessa di medesima proprietà) , 3551 altro foglio di mappa il tutto fatto salvo errori del vigente estratto di mappa  
trattasi del terreno in proprietà su cui insiste il fabbricato principale censito correttamente come ente urbano

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 KM

buono 

ferrovia distante 1 KM

buono 

aeroporto distante 15 KM

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sopra della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta le caratteristiche tipologiche assimilabili a villino unifamiliare ed è stato oggetto di interventi di ristrutturazione nell'anno 1985 (per adeguamento igienico e sistemazione interna ) e successivamente negli anni 1996 e 1997 ristrutturato e sopraelevato.

L'edificio insiste su area in proprietà esclusiva con accesso tramite servitù di passo sfociante su strada comunale, come si evince dal titolo di proprietà allegato alla presente perizia nel capitolo "patti speciali", servitù, e che lo scrivente riporta fedelmente nella presente perizia.

Il fabbricato presenta una forma geometrica regolare, con copertura tradizionale e tipica degli edifici residenziali, di tipo a padiglione.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato; la consistenza, le caratteristiche e le finiture sono qui di seguito indicate.

#### **PIANO SEMINTERRATO**

La consistenza comprende un ampio vano adibito a lavanderia, sgombero comunicante con piccolo ripostiglio, scala interna comunicante con il soprastante piano rialzato e locale adibito a centrale termica. Le finiture del piano seminterrato sono principalmente al rustico, salvo la presenza di pavimentazione di tipo economica nella zona lavanderia. I Serramenti sono in ferro munuti di vetro semplice.

Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza diffusa di umidità di risalita, l'intonaco al rustico sulle pareti presenta in vari punti efflorescenze e distacchi causati proprio dalla presenza di umidità che rendono necessario, pertanto, un intervento di pulizia accurata e successivo risanamento.

#### **PIANO RIALZATO**

La consistenza comprende: zona ingresso e relativo ballatoio/terrazzino esterno, disimpegno zona giorno, ampia cucina e soggiorno, disimpegno zona notte, scala di arrivo dal piano seminterrato, vano scala necessario per collegare il piano primo, due ampie camere e bagno.

Le caratteristiche costruttive e di finitura, relazionate all'epoca di realizzo, sono signorili; la pavimentazione in parte è in parquet (nella zona giorno probabilmente posata sopra la pavimentazione originaria); i serramenti sono in legno munuti di vetro camera e dotati di avvolgibili; il riscaldamento è di tipo tradizionale dotato di radianti in ghisa; i bagni relazionati all'epoca della ristrutturazione presentano pavimentazioni e rivestimenti di buona fattura; la scala comunicante con il piano primo è rivestita in legno.

Si evidenzia, come palesemente dimostrato dalla documentazione fotografica, lo stato di abbandono e di incuria che rendono necessario una sanificazione e pulizia accurata di tutti gli ambienti.

#### **PIANO PRIMO**

Il piano primo è stato realizzato a seguito della ristrutturazione effettuata negli anni 1997-1998 ricavando una mansarda abitabile composta da: disimpegno, ampia camera, bagno, locale di guardaroba e terrazzo posto in aderenza al locale guardaroba.

La pavimentazione è in parquet, salvo il bagno dotato di pavimentazione in monocottura e rivestimento in ceramica; i serramenti sono in legno con caratteristiche analoghe ai serramenti posti al piano sottostante.

Lo stato conservativo è migliore rispetto al piano rialzato.

#### **FINITURE ESTERNE**

Le facciate sono stabilite al civile e tinteggiate. E' presente una zoccolatura in mattoni tipo paramano a vista nella zona inferiore della muratura a contatto con il suolo. L'area risulta in parte pavimentata con elementi autobloccanti ed in parte sistemata a giardino; i canali di gronda ed i pluviali a servizio della copertura sono in rame; il tetto è realizzato con struttura principale e secondaria in legno ed il manto di copertura è in tegole in cotto colore naturale.

Lo stato conservativo esterno, relazionato all'epoca delle opere di ristrutturazione è da considerarsi ancora in buono stato, mentre l'area pavimentata in autobloccanti è in cattive condizioni mentre per l'area a verde, vista l'incuria della stessa, necessita un radicale intervento di pulizie e sistemazione.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: carraio automatizzato realizzato in ferro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

con apertura a doppia anta

*infissi esterni:* apribili principalmente a doppia anta muniti di vetro camera , oscuranti tramite avvolgibili e dotati in parte di inferriate esterne realizzati in legno

nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non nota ma sicuramente presente, in quanto il piano primo è una mansarda a destinazione abitativa

nella media 

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in non nota ma, presumibilmente realizzato con elemento esterno di tipo semiportante ed elemento interno in tavolato , tipico muro definito a " cassa vuota"

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in in autobloccanti

pessimo 

*pavimentazione interna:* realizzata in parte in parquet e parte in ceramica

nella media 

*plafoni:* realizzati in solette in latero cemento stabilite al civile e tinteggiate

nella media 

*portone di ingresso:* di tipo blindato realizzato in legno massello

nella media 

*scaie:* scala esterna in lastra di pietra poggiante su struttura in ferro

al di sotto della media 

*scaie:* scala per accedere al piano seminterato in calcestruzzo con rivestimento in piastrelle di fattura economica

mediocre 

*scaie:* scala per accedere al piano primo con rivestimento in legno

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
piano seminterato	88,25	x	33 %	=	29,12
vani di abitazione al piano rialzato	142,34	x	100 %	=	142,34
terrazzino alpino rialzato	5,80	x	0,2 %	=	0,01
locali al piano primo masarda abitabile	35,90	x	80 %	=	28,72
locale al piano primo guardaroba, accessorio diretto	10,10	x	70 %	=	7,07
terreno solo superficie scoperta = mq. 486 - superfice fabbricato 142,34 + terrazzino mq. 5,70 = mq. 337,96	337,96	x	5 %	=	16,90

<b>Totale:</b>	<b>620,35</b>	<b>224,16</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA IMMOBILIARE LOCALE (04/12/2025)

Domanda: VILLA UNIFAMILIARE IN VIA CAVALLOTTI DI VECCHIA COSTRUZIONE DA RISTRUTTURARE

Offerta: 199000

Tempo di rivendita o di assorbimento: SEI MESI

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

AGENZIA IMMOBILIARE LOCALE (04/12/2025)

Offerta: ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN VIA CAVALLOTTI DELLA SUPERFICIE DI MQ 348

Tempo di rivendita o di assorbimento: OTTO MESI

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.560,00

AGENZIA IMMOBILIARE LOCALE (04/12/2025)

Domanda: ABITAZIONE SINGOLA DI MQ 170

Offerta: 248000

Tempo di rivendita o di assorbimento: SEI MESI

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.450,00

AGENZIA LOCALE (04/12/2025)

Offerta: ABITAZIONE SINGOLA VIA CCAVALLOTTI PREZZO PUBBLICATO 248000 DI SUPERFCIE 170

Tempo di rivendita o di assorbimento: VENDUTA

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.450,00

AGENZIA LOCALE (04/12/2025)

Offerta: ABITAZIONE IN VIA GRAMSCI ZONA CENTRALE DI MQ 175 DA RISTRUTTURARE RICHIESTA 200000

Tempo di rivendita o di assorbimento: OTTO MESI

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.140,00

OMI

Domanda: VILLINI IN BUONO STATO

Valore massimo: 1.625,00

Note: VALORE MEDIO RIFERITO AD EDIFICI SINGOLI IN BUONE CONDIZIONI

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E BASATA SU UN VALORE MEDIO DI MERCATO CON APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

VALORE MEDIO AL MQ. DI RIFERIMENTO PARI AD = ( 1.100,00 + 1.560,00 + 1.450,00 + 1450,00 + 1.140,00 + 1625) : 6 = €/MQ. 1387,50 ARROTONDATO AD € 1400,00

APPLICAZIONI DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI:

STATO CONSERVATIVO = - 7%

SERVITU' = - 7%

POSIZIONE CENTRALE APPETTIBILE = + 5%

TOTALE VALORE STIMATO = € 1400 - 9% = € 1.274 ARROTONDATO AD € 1280

-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,16 x 1.280,00 = **286.924,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 286.924,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 286.924,80**

BENI IN VERGIATE VIA FELICE CAVALLOTTI 39

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a VERGIATE VIA FELICE CAVALLOTTI 39, della superficie commerciale di **14,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI BOX SINGOLO IN CORPO STACCATO DI VECCHIA COSTRUZIONE POSTO IN ADERENZA AD ALTRO MANUFATTO ACCESSORIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 7016 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: VIA FELICE CAVALLOTTI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: 2929,3551,3938

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 KM

ferrovia distante 1 KM

aeroporto distante 15 KM

buono 

buono 

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI EDIFICIO ACCESSORIO AD USO AUTORIMESSA REALIZZATO CON MURATURA DI ELEVAZIONE IN BLOCCHI IN LATERIZIO INTONACATAE STABILITA, SOLAIO IN LATERO CEMENTO, GRONDA IN CEMENTO E COPERTURA DI TIPO PIANO IN LASTRA DI LAMIERA.

IL PORTONE DI ACCESSO E' DI TIPO BASCULANTE A FUNZIONAMENTO MANUALE, LA FINESTRA E' IN FERRO, LA PAVIMENTAZIONE E' IN CERAMICA DI FATTURA ECONOMICA,

LO STATO CONSERVATIVO E' DISCRETO MA SONO NECESSARI INTERVENTI DI RISANAMENTO DEI MURI INTERNI E DEL FRONTALE IN CEMENTO

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	21,30	x	70 %	=	14,91
<b>Totale:</b>	<b>21,30</b>				<b>14,91</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E' EFFETTUATA A CORPO CONSIDERANDO LE CARATTERISTICHE DELL' AUTORIMESSA, DI VECCHIA COSTRUZIONE CON PROFONDITA' NETTA INFERIORE A ML 5,00 MA DI BUONA LARGHEZZA.

IL PARAMETRO INDICATO DELLA PROFONDITA' INFLUISCE NEGATIVAMENTE SUL VALORE DELL'AUTORIMESSA DEPREZZANDOLO

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato si basa su un'indagine di mercato di beni simili applicando un criterio comparativo.

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

In base ai valori medi reperiti lo scrivente ha successivamente applicato i necessari coefficienti correttivi

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	villa singola	224,16	0,00	286.924,80	286.924,80
B	box singolo	14,91	0,00	13.500,00	13.500,00
				<b>300.424,80 €</b>	<b>300.424,80 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In considerazione dell'assetto distributivo interno dell'abitazione, che presenta:

- un unico vano scala a servizio dei piani inferiore e superiore -
- superfici dei piani abitativi di diversa metratura ( piano terra/rialzato molto piu' ampio rispetto al piano primo)
- il piano seminterrato che nel caso di ipotetica divisione del fabbricato mediante creazione di accesso indipendente a servizio del piano primo, rimarrebbe esclusivamente in uso al piano terra/rialzato

Lo scrivente ritiene l'immobile di difficile divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 4.202,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 296.222,80**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 296.222,80</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 296.222,80</b>

data 10/12/2025

il tecnico incaricato  
Lorenzo Beia