



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO (VA)

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

n° 37/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA
Gardant Liberty Servicing S.P.A.

DEBITORE



GIUDICE
dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO

Arch. Stefano Arcari
CF:RCRSFN68L06D869X
con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1
Telefono: 00390331774935
MAIL: stefano.arcari@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2026

LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Unità abitativa al piano terra (bilocale) con ripostiglio: in Cavaria con Premezzo (VA), Via Sant'Antonino n. 16, piano T, della superficie commerciale di circa 72,00mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno di [REDACTED]

NCEU Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 503, Categoria A/3, cl. 2, 3,5 vani, rendita € 216,91, sup. catastale 70mq, Via Sant'Antonino n. 16, Piano T.

Annotazione catastale: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Il corpo A è completato da ripostiglio al piano terra (non direttamente comunicante con il bilocale): sup. lorda 14,00 mq, accessibile da altra unità immobiliare (box auto identificato con la Sez. urbana PR - Foglio 4 - Particella 797 - Subalterno 6).

Corpo A intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Coerenze appartamento in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord altra u.i. di cui alla particella 321, est affaccio su area cortilizia di altra proprietà di cui alla particella 857, sud scala di altra u.i. (corpo B), pianerottolo comune e scala di accesso alla cantina di altra unità immobiliare (cantina corpo B), ovest area cortilizia in comune ai tre corpi A, B e C, identificata con la particella 2428.

Coerenze ripostiglio: nord corpo C (box auto) identificato con Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 6, est altra proprietà di cui al mappale 854, sud terreno corpo D identificato con il foglio2, particella 2430, est altra u.i. di cui alla particella 797.

B Unità abitativa al piano primo (quadrilocale) con cantina al piano interrato: in Cavaria con Premezzo (VA), Via Sant'Antonino n. 16, piani T-1, della superficie commerciale di circa 165,00 mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno di [REDACTED]

NCEU Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 504, graffata NCEU Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 2428, Subalterno 501, Categoria A/3, cl. 2, 4,5 vani, rendita € 278,89, sup. catastale 149 mq (escluse aree scoperte: 143 mq), Via Sant'Antonino n. 16, Piano T;

Annotazione catastale: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). Le due unità catastali (Sub. 504/Part. 797 e Sub. 501/Part. 2428) costituiscono un'unica unità immobiliare funzionale, accatastate congiuntamente a seguito di frazionamento e fusione (pratica n. VA0164753



del 09/12/2015).

Il corpo B è completato da cantina al piano interrato e relativo disimpegno (non direttamente comunicante con il quadrilocale): sup. lorda 49,00 mq, accessibile mediante scala posta nell'area cortilizia comune (mappale 2428).

Corpo B intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Coerenze appartamento in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord altra u.i. di cui alla particella 321, est affaccio su area cortilizia di altra proprietà di cui alla particella 857, altra u.i di cui alla particella 854, sud altra u.i di cui alla particella 797, ovest affaccio su area cortilizia in comune ai tre corpi A, B e C, identificata con la particella 2428.

Coerenze vano scala di proprietà in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord corpo A (Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 503), est affaccio su area cortilizia di altra proprietà di cui alla particella 857, sud corpo C - box auto (Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 6), ovest pianerottolo comune.

Coerenze cantina in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: su tutti i lati terrapieno (si completamente interrata, sotto l'area cortilizia comune di cui al mappale 2428).

C **Autorimessa al piano terra:** in Cavaria con Premezzo (VA), Via Sant'Antonino n. 16, piano T, della superficie commerciale di circa 43,00 mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno di [REDACTED]
[REDACTED]

NCEu Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 6, Categoria C/6, cl. 5, consistenza 41 mq, rendita € 88,93, sup. catastale 46 mq, Via Sant'Antonino n. 16, Piano T.

Corpo C intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Coerenze in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord pianerottolo comune e scala di altra u.i. (corpo B), est affaccio su area cortilizia di altra proprietà di cui alla particella 857, altra u.i di cui alla particella 854, sud ancora particella 854, ripostiglio del corpo A (NCEU Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 503), altra u.i di cui alla particella 797, ovest ancora altra u.i di cui alla particella 797 ed infine area cortilizia in comune ai tre corpi A, B e C, identificata con la particella 2428.

D **Area scoperta di pertinenza esclusiva:** in Cavaria con Premezzo (VA), Via Sant'Antonino, accessibile attraversando il box auto (corpo C) ed il ripostiglio del corpo A, della superficie catastale di 65 mq (superficie netta da rilievo diretto circa 80,00 mq), per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno di [REDACTED]
[REDACTED].

NCT, Foglio 2, Particella 2430, Qualità: Prato Arborato, Classe 1, superficie ha 00 are 00 ca 65, Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,32.

Nota: la lieve discrepanza tra la superficie catastale (65 mq) e quella rilevata (circa 80 mq) è da attribuirsi alla differente modalità di misurazione tra Catasto Terreni e rilievo diretto; ai fini estimativi si adotterà il dato da rilievo.



Coerenze in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord altra u.i di cui alla particella 797, ripostiglio del corpo A (Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 503), est altra u.i di cui alla particella 828, sud strada privata di cui alla particella 832, ovest altra u.i di cui alla particella 827.

I corpi A, B e C originano da frazionamento e fusione catastale del 09/12/2015 (pratica n. VA0164753), a sua volta derivante dagli antecedenti: Sez. PR, Foglio 4, Part. 797, Sub. 5 e Sub. 7 e Part. 2428. Il corpo C (Sub. 6) origina da variazione catastale del 27/01/1993 (pratica n. 2046/1993, in atti dal 26/10/1999 — frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni) dall'antecedente Sub. 1 (A/4, 6 vani). Tutti e tre i corpi condividono il cortile comune identificato nel mappale 2428 (superficie circa 120,00 mq), comune agli immobili di cui ai Sub. 501 graffato 504, Sub. 503 e Sub. 6 della Particella 797.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale Corpo A (appartamento bilocale P.T. + ripostiglio + quota area cortilizia):	72,00 m ²
Consistenza commerciale Corpo B (appart. quadrilocale 1° P. + cantina + quota area cortilizia):	165,00 m ²
Consistenza commerciale Corpo C (box auto):	43,00 m ²
Consistenza commerciale Corpo D (area particella 2430 – sup. da rilievo circa 80,00mq):	4,00 m ²
CONSISTENZA COMMERCIALE TOTALE LOTTO:	284,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 291.035,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 291.035,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 291.000,00
Data della valutazione:	04/05/26

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente procedura risultano occupati. Lo stato di possesso è di seguito descritto per ciascun corpo di fabbrica.

Corpo A — Appartamento al piano terra (Sub. 503). L'unità è occupata dai [REDACTED], che vi hanno la propria residenza abituale a titolo di piena proprietà pro-indiviso.

Corpo B — Appartamento piano primo (Sub. 504 graffato Sub. 501). L'unità è occupata da [REDACTED]



Non è stato possibile riscontrare in atti l'esistenza di un contratto di locazione registrato né di altro titolo formale di detenzione; l'occupazione appare riconducibile a un rapporto di comodato d'uso gratuito di natura familiare, non formalizzato.

Corpo C — Autorimessa abusivamente trasformata in unità abitativa (Sub. 6). L'unità, catastalmente censita come autorimessa (categoria C/6), è occupata quale residenza abituale da [REDACTED] a seguito della trasformazione abusiva del locale in appartamento, descritta analiticamente al capitolo 8.1 della presente perizia. L'utilizzo residenziale è privo di qualsiasi titolo edilizio; non risulta l'esistenza di contratti di locazione registrati né di altri atti attributivi di diritti di detenzione formali. L'occupazione è pertanto priva di titolo opponibile a terzi.

Corpo D — Area cortilizia esclusiva (Part. 2430) e cortile comune (mapp. 2428). L'area cortilizia esclusiva è liberamente accessibile dai corpi A e C ed è in uso agli occupanti ivi residenti. Il cortile comune è utilizzato in modo promiscuo dagli occupanti di tutti e tre i corpi di fabbrica.

Accessibilità al sopralluogo.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accedere a tutte le unità immobiliari e procedere al rilievo con la piena collaborazione dei proprietari esecutati e degli occupanti, che hanno consentito l'ispezione completa di ogni locale senza riserve.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le risultanze riportate nel presente capitolo sono state ricavate dalla certificazione notarile emessa ai sensi della L. 302/1998 dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE), Via San Francesco d'Assisi n. 6, riferita al ventennio anteriore al 16/02/2026, e dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, aggiornate alla data odierna, che hanno consentito la verifica dell'assenza di ulteriori formalità successive al verbale di pignoramento.

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.

Si segnala in via informativa che dalle iscrizioni di ipoteca risulta che i proprietari [REDACTED] erano in regime di comunione legale dei beni alla data delle iscrizioni. Non risulta tuttavia alcuna convenzione matrimoniale trascritta né alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale opponibile alla procedura.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

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

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



4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Atzori Flaviano del 21 marzo 2016, repertorio n. 3212/2758, iscritta in data 25 marzo 2016 al n. gen. 32791 e n. part. 5628, a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** con sede in Verona (CF 03700430238), domicilio ipotecario eletto in Verona, Piazza Nogara n. 2 — creditore incorporato in Banco BPM S.p.A. a seguito della fusione per incorporazione —, per capitale di € 192.291,52, oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 384.583,04, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

L'ipoteca grava su tutti i corpi oggetto della presente procedura: NCEU Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 503 (Corpo A), NCEU Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 6 (Corpo C), NCEU Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 504 graffato con Part. 2428 Sub. 501 (Corpo B) e NCT Fg. 2 Part. 2430 (Corpo D).

Nell'atto si segnala altresì la presenza di **debitori non datori di ipoteca**: [REDACTED]

Ipoteca Concorsuale Amministrativa / Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 15 gennaio 2019, repertorio n. 3142/11719, iscritta in data 16 gennaio 2019 al n. gen. 5270 e n. part. 773, a favore di **Agenzia delle Entrate - Riscossione** con sede in Roma (CF 13756881002), domicilio ipotecario eletto in Varese, Piazza Repubblica ang. Via Ravasi n. 1, per capitale di € 127.859,65, oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 255.719,30, a carico della sola quota di 1/2 di piena proprietà di [REDACTED]. L'ipoteca grava su: NCEU Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 503 (Corpo A), NCEU Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 504 graffato con Part. 2428 Sub. 501 (Corpo B), NCEU Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 6 (Corpo C). Non risulta iscritta sul Corpo D (NCT Fg. 2 Part. 2430).

Si segnala che dalla relazione notarile risulta altresì l'iscrizione su NCEU Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 249, unità non oggetto della presente procedura esecutiva.

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto del Tribunale di Roma del 6 novembre 2019, repertorio n. 21643, iscritta in data 2 luglio 2020 al n. gen. 67763 e n. part. 12697, a favore di **E.CO.M.A.P. — Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza S.c.p.a.** con sede in Roma (CF 02400700585), per capitale di € 110.490,78 oltre interessi e spese per € 30.000,00, a carico della sola quota di 1/2 di piena proprietà di [REDACTED]. L'ipoteca grava su: NCEF Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 503 (Corpo A), NCEF Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 2428 Sub. 501 graffato con Fg. 4 Part. 797 Sub. 504 (Corpo B), NCT Fg. 2 Part. 2430 (Corpo D). Dalla relazione notarile risulta altresì l'iscrizione su NCEF Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 249 e su un'ulteriore unità indicata con riferimento al Fg. 2, anch'esse non oggetto della presente procedura. Con riguardo al Corpo C (Sub. 6), dalla ispezione ipotecaria telematica svolta dallo scrivente non risulta l'iscrizione di questa ipoteca sul medesimo subalterno.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Verbale di Pignoramento Immobiliare, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio del 26 gennaio 2026, repertorio n. 518, trascritto in data 16 febbraio 2026 al n. gen. 18898 e n. part. 13055, a favore di **Banco BPM Società per Azioni** con sede in Milano (CF/P.IVA 09722490969), domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Filippo



Meda n. 4, a carico di [REDACTED] Il pignoramento grava su tutti i corpi oggetto della presente procedura: NCEF Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 503 (Corpo A), NCEF Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 504 graffato con Part. 2428 Sub. 501 (Corpo B), NCEF Sez. Urb. PR Fg. 4 Part. 797 Sub. 6 (Corpo C) e NCT Fg. 2 Part. 2430 (Corpo D).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono costituiti in condominio. Il fabbricato è interamente di proprietà dei debitori eseguiti, i quali ne gestiscono direttamente le parti comuni — cortile comune (mappale 2428), vano scala e relative pertinenze — senza la nomina di un amministratore condominiale e senza la tenuta di un rendiconto condominiale.

Non risultano pertanto:

- spese condominiali ordinarie arretrate;
- delibere assembleari per lavori straordinari;
- cause pendenti in sede condominiale;
- fondi speciali o piani di ammortamento deliberati.

Le spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni sono interamente a carico dei proprietari eseguiti. Non è stato possibile quantificare le spese ordinarie annue in quanto non è stata prodotta alcuna documentazione contabile in merito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le risultanze di seguito riportate sono tratte dalla certificazione notarile emessa ai sensi della L. 302/1998 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini (Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, sede in Maddaloni (CE), Via San Francesco d'Assisi n. 6), riferita al ventennio anteriore al 16/02/2026, e dalle ispezioni ipotecarie telematiche dello scrivente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Dal 22 settembre 1978 ad oggi:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto pubblico di compravendita redatto dal Notaio Giovanni Palavera in Gallarate (VA) in data 22 settembre 1978, repertorio n. 28848, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20 ottobre 1978 ai nn. di registro generale 46898 e registro particolare 39832.



I dati anagrafici e le quote di proprietà risultano coerenti tra la relazione notarile, le visure catastali storiche e i Registri Immobiliari.

Si precisa che nel corso del ventennio coperto dalla relazione notarile (16/02/2006 – 16/02/2026) non risulta alcun atto traslativo della proprietà: i corpi A, B, C e D sono stati continuativamente intestati ai medesimi soggetti. Le variazioni catastali intervenute nel medesimo periodo — segnatamente la variazione del 27/01/1993 che ha originato il Sub. 6 dall'antecedente Sub. 1 (A/4), e il frazionamento e fusione del 09/12/2015 (pratica VA0164753) che ha generato i Sub. 503 e 504 dagli antecedenti Sub. 5, Sub. 7 e Part. 2428 — hanno modificato l'assetto catastale degli immobili senza incidere sulla titolarità della proprietà, rimasta invariata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fino al 22 settembre 1978:

[REDACTED]
[REDACTED] quali venditori in forza del medesimo atto di compravendita del 22/09/1978 (Notaio Giovanni Palavera, rep. n. 28848, trascritto a Milano 2 il 20/10/1978 ai nn. gen. 46898 e part. 39832).

Non risultano ulteriori passaggi di proprietà documentati nel ventennio coperto dalla relazione notarile, né emergono dalle ispezioni ipotecarie formalità pregresse di natura traslativa riferibili al periodo anteriore all'acquisizione del 1978.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto di procedura sono state acquisite mediante accesso agli atti presentato con richiesta formale allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Cavaria con Premezzo. Dall'esame della documentazione trasmessa dall'ufficio risultano le seguenti pratiche edilizie, di seguito descritte in ordine cronologico.

Concessione Edilizia n. 9/1982 — Variante in corso d'opera

Intestatari: [REDACTED]

Oggetto: variante a concessione edilizia precedentemente approvata (non risulta in atti la pratica originaria che ha dato seguito alla variante presso gli archivi del Comune di Cavaria con Premezzo, non essendo stata fornita allo scrivente relativa copia), resa necessaria dal riscontro, in corso d'opera, di muri perimetrali preesistenti al piano terra e al primo piano in stato di degrado e instabilità strutturale, con conseguente necessità di ricostruzione. La variante comprende: ricostruzione dei muri perimetrali; edificazione di una porzione del piano primo a 70 cm dal filo originario con incremento volumetrico accertato di circa 22,34 mc; realizzazione di una scala esterna in ferro per il superamento del dislivello tra il piano terra e il giardino; realizzazione di una "cantinola" interrata nella zona autorimessa, di pertinenza del Sig. [REDACTED].

Iter: presentazione della richiesta di variante in data 2-8 marzo 1982; parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario in data 25 marzo 1982; pagamento degli oneri concessori (Lire 1.201.805) in data 4 giugno 1982; rilascio della Concessione Edilizia n. 9/1982 da parte del Sindaco in data 27 maggio 1982. Fine lavori dichiarata



in data 3 dicembre 1982. Richiesta di abitabilità/agibilità presentata tra fine settembre e inizio ottobre 1983: l'Ufficio Tecnico Comunale in data 18 novembre 1983 ha dichiarato la conformità della costruzione al progetto di variante autorizzato; il Servizio Igiene Pubblica della USSL di Gallarate, nella medesima data, ha espresso parere favorevole al rilascio dell'abitabilità, non riscontrando cause di insalubrità.

Nota 1: la pratica n. 9/1982 risulta intestata sia [REDACTED], il quale appare anche quale comproprietario o avente interesse in altra porzione del fabbricato. La circostanza — coerente con quanto rilevato nella pratica n. 125/2002, ove [REDACTED] figurano come comproprietari dello stabile e autorizzano i lavori — suggerisce che il fabbricato al tempo fosse nella titolarità di più soggetti.

Nota 2: Assenza documentata del provvedimento di abitabilità relativo alla Concessione Edilizia n. 9/1982.

Dall'esame della documentazione acquisita presso il SUE del Comune di Cavarina con Premezzo risulta che il procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità relativo alla Concessione n. 9/1982 ha regolarmente percorso tutte le fasi istruttorie richieste: la richiesta formale è stata presentata dal [REDACTED] tra fine settembre e inizio ottobre 1983; l'Ufficio Tecnico Comunale in data 18 novembre 1983 ha attestato la conformità della costruzione al progetto di variante autorizzato; il Servizio Igiene Pubblica della USSL di Gallarate, nella medesima data, ha espresso parere favorevole al rilascio, non riscontrando cause di insalubrità.

Non risulta in atti il provvedimento formale di rilascio del certificato di abitabilità da parte del Sindaco, il quale avrebbe dovuto concludere il procedimento a seguito dei pareri favorevoli sopra citati.

Lo scrivente non è in grado di stabilire, sulla base della sola documentazione disponibile, se il certificato sia stato rilasciato e non sia stato conservato negli archivi del SUE ovvero non sia stato prodotto in sede di accesso agli atti, oppure se il procedimento non si sia mai formalmente concluso con l'emanazione del provvedimento finale.

Si segnala che, per la pratica edilizia del 1982/1983, la normativa di allora non prevedeva in via generale la formazione di silenzio-assenso, sicché l'assenza del provvedimento espresso non è automaticamente colmata da un'accettazione tacita della domanda.

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, il certificato di agibilità/la segnalazione certificata di agibilità (SCA) è condizione necessaria per la legittima destinazione residenziale del fabbricato. La sua assenza costituisce pertanto una criticità rilevante, tenuto conto che la regolarizzazione retrospettiva dell'agibilità richiede la previa risoluzione delle difformità edilizie e catastali descritte al capitolo 8.0 della presente perizia, la quale costituisce condizione ostativa all'ottenimento della SCA nelle condizioni attuali.

Concessione Edilizia n. 80/1992 (Prot. n. 2615) — Cantina interrata e modifiche interne

Intestatario: [REDACTED]

Oggetto: formazione di cantina interrata adibita ad accessorio senza aumento di volume fuori terra; modifiche interne all'appartamento al piano terra (bilocale corpo A), consistenti nella demolizione di un tavolato per la formazione di un nuovo disimpegno-antibagno.

Iter: presentazione istanza 14-15 aprile 1992; sospensione della pratica su richiesta della Commissione Edilizia (distanza dalla via pubblica) e dell'Ufficio Sanitario USSL (difformità dal Regolamento Locale d'Igiene per il bagno); integrazione progettuale del 27 aprile 1992 con rappresentazione grafica della distanza della cantina (ml 1,50 dalla recinzione verso la via pubblica); parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27 aprile 1992; parere



favorevole definitivo dell'Ufficio Sanitario USSL in data 26 maggio 1992; rilascio della Concessione Edilizia n. 80/1992 in data 9 giugno 1992; notifica al proprietario in data 6 luglio 1992; dichiarazione di inizio lavori in data 15 luglio 1992.

Concessione Edilizia in Variante n. 14/1993 (Prot. n. 602) — Variante alla n. 80/1992

Intestatario: [REDACTED]

Oggetto: variante alla Concessione n. 80/1992 resasi necessaria per difficoltà di scavo; riguarda la modifica del perimetro della cantina interrata con piccolo ampliamento, la realizzazione di una nuova scala esterna coperta a protezione dagli agenti atmosferici, e il nuovo posizionamento della porta di accesso all'appartamento al piano terra per separare la zona notte dal soggiorno (spostamento del disimpegno).

Iter: presentazione variante 28 gennaio 1993; parere favorevole del Servizio Igiene Pubblica USSL n. 6 di Gallarate in data 24 settembre 1993 (con richiamo ai pareri della pratica madre del 1992); rilascio Concessione Edilizia in Variante n. 14/1993 in data 24 novembre 1993.

Concessione Edilizia n. 125/2002 (Prot. n. 11997) — Formazione veranda al piano primo

Intestatario: [REDACTED]

Oggetto: ampliamento del fabbricato residenziale mediante chiusura di una porzione del balcone preesistente al piano primo per la formazione di una veranda; struttura in alluminio color "testa di moro" con vetri antisfondamento e tre pannellature apribili; superficie di circa 14,38 mq, volume di circa 43,13 mc. L'intervento è stato autorizzato ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano Regolatore, nella fattispecie degli ampliamenti per edifici mono/bifamiliari con saturazione volumetrica del lotto. Agli atti risulta l'autorizzazione dei comproprietari dello stabile [REDACTED]

Iter: presentazione richiesta 16 ottobre 2002; parere favorevole dell'A.S.L. di Varese (gennaio/settembre 2003); parere favorevole condizionato della Commissione Edilizia in seduta del 6 febbraio 2003; dichiarazione unilaterale d'obbligo registrata presso l'Agenzia delle Entrate (aprile 2003) con cui il [REDACTED] si impegna formalmente a non richiedere ulteriori ampliamenti volumetrici per l'unità immobiliare; rilascio Concessione Edilizia n. 125/2002 in data 7 marzo 2003, con prescrizione di inizio lavori entro un anno dalla notifica e conclusione entro tre anni.

Pratiche successive al 2003 — Assenza di titoli abilitativi documentati.

Non risultano presso il SUE del Comune di Cavaria con Premezzo pratiche edilizie successive alla Concessione n. 125/2002 riferite agli immobili oggetto di procedura. Le difformità rilevate in sede di sopralluogo e analiticamente descritte al capitolo 8.0 della presente perizia risultano pertanto realizzate in assenza di qualsiasi titolo abilitativo, non essendo state rinvenute né CILA, né DIA, né SCIA né permessi di costruire relativi a tali interventi.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

variante generale al PGT vigente approvato in data 24 marzo 2012 con deliberazione C.C. n. 11 divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. in data 25 luglio 2012.

Dall'analisi del PGT vigente del Comune di Cavaria con Premezzo l'area ricade in:

Art. 14 Zona N.A.F. – Nucleo di Antica Formazione



Stralcio tavola azzonamento PGT vigente, con riquadro e freccia rossa il lotto di terreno in cui inserite le unità oggetto della presente procedura.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame delle pratiche edilizie acquisite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cavaria con Premezzo dal confronto con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse le difformità e le criticità di seguito analiticamente descritte. Per ciascuna viene indicata la natura dell'abuso, il quadro normativo di riferimento, la valutazione di sanabilità ai sensi della normativa vigente — incluse le disposizioni introdotte dal D.L. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. 105/2024 (c.d. "Salva Casa") — e la stima orientativa dei costi necessari alla regolarizzazione ovvero, ove il ripristino risulti obbligatorio, dei costi di rimessa in pristino.

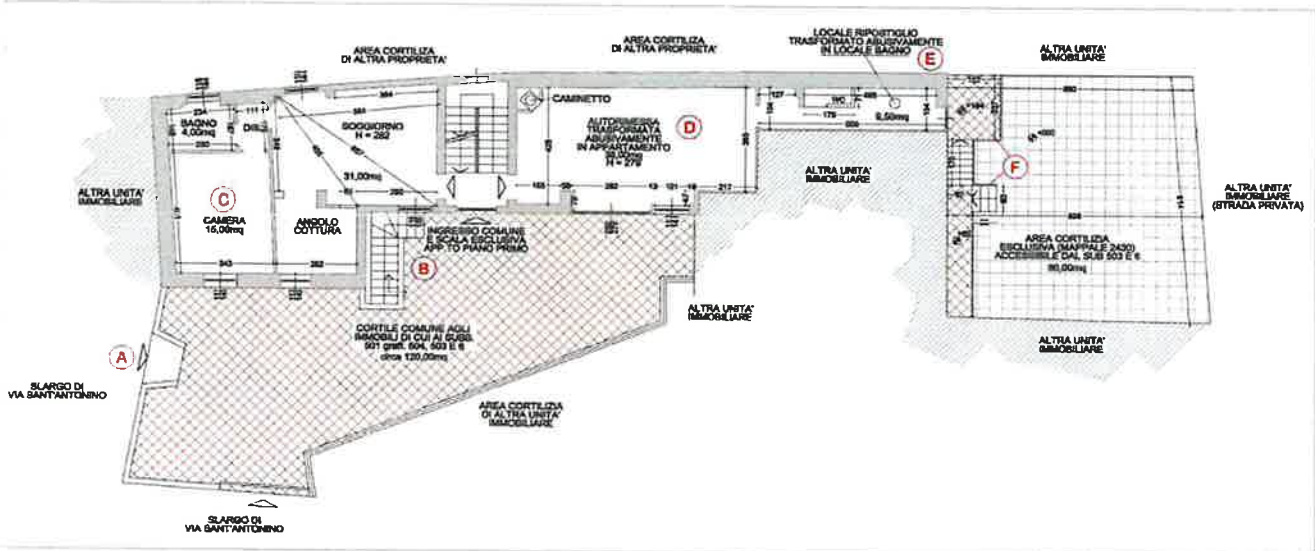
Nota 1 — Pratica edilizia originaria non acquisita. La Concessione n. 9/1982 è qualificata come variante a un progetto precedentemente approvato. Il titolo edilizio originario — anteriore al 1982 — non risulta tra i documenti prodotti dal SUE. Lo stato legittimo del fabbricato ante-1982 non è pertanto verificabile sulla base della documentazione disponibile; l'unico riferimento certo per la conformità è il progetto di variante autorizzato nel 1982 e i titoli successivi.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ: ALTA

DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA SANABILITÀ



Pianta rilievo e difformità piano terra

A Struttura di ingresso coperta su pilastri in muratura — Piano Terra

In corrispondenza dell'accesso al cortile comune è presente una struttura a copertura del cancelletto di ingresso, non risultante in alcuna delle pratiche edilizie acquisite. La struttura, documentata fotograficamente in sede di sopralluogo, è costituita da due piccoli setti presumibilmente in cemento armato con paramento in granito a faccia vista, collegati da una struttura di copertura in legno a doppia falda rivestita in coppi in laterizio. Il manufatto presenta indubbio carattere permanente.

Nessuna delle quattro pratiche acquisite autorizza tale struttura. La Concessione n. 9/1982 autorizza unicamente una scala esterna in ferro per il superamento del dislivello (cfr. difformità E), opera distinta e separata dalla struttura in esame.

La struttura costituisce un nuovo manufatto edilizio permanente ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e)6) D.P.R. 380/2001, soggetto a SCIA ovvero — qualora la volumetria superi le soglie del Regolamento Edilizio comunale — a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 380/2001. Dovrà essere verificata la compatibilità con le norme sulle distanze dai confini (art. 873 c.c. e NTA del PGT), con eventuali vincoli paesaggistici e con il Regolamento Edilizio locale.

Sanabilità.

L'intervento appare potenzialmente sanabile mediante SCIA in sanatoria ovvero permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 o art. 36-bis D.P.R. 380/2001, previa verifica della conformità alle norme del PGT vigente, tenuto conto che l'immobile si trova in zona con vincoli legati a centro storico (N.A.F. - Nucleo Antica Formazione).



B Muretti di contenimento della scala di accesso alla cantina: "sbordo" non autorizzato rispetto alla Variante n. 14/1993

La scala di accesso alla cantina al piano interrato (Corpo B) è affiancata da muretti di contenimento laterali che, al piano terra, presentano uno "sbordo" di circa 80–100 cm rispetto al filo del muro perimetrale del fabbricato. Dall'esame della Concessione Edilizia in Variante n. 14/1993 i muretti di contenimento erano stati progettati e autorizzati a filo del muro perimetrale del fabbricato residenziale, senza alcuna sporgenza verso l'area esterna. Lo stato di fatto realizzato si discosta pertanto dall'elaborato grafico approvato per una misura compresa tra 80 e 100 cm sul lato prospiciente il cortile.

La difformità rientra nella categoria delle variazioni essenziali rispetto al titolo autorizzato, poiché altera la sagoma del manufatto oltre i limiti di tolleranza costruttiva dell'art. 34-bis D.P.R. 380/2001 (soglia 2%).

Intervento necessario: SCIA in sanatoria ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001 per la porzione eccedente il filo del muro perimetrale.

Da includere nella medesima pratica di sanatoria relativa agli altri elementi non autorizzati della difformità, senza aggravio significativo di costi di oblazione.

C) Camera da letto bilocale (piano terra): rapporti aeroilluminanti insufficienti

Il locale adibito a camera da letto nel bilocale al piano terra (Sub. 503) presenta superficie di pavimento di circa 15,00 mq. La finestra rilevata ha dimensioni nette 117×143 cm, per una superficie finestrata apribile di 1,673 mq, inferiore al minimo prescritto di 1,875 mq.

Per ricondurre il locale alla conformità aeroilluminante prescritta dal D.M. 5 luglio 1975 sono praticabili tre soluzioni. La prima consiste nella sopraelevazione dell'apertura esistente: mantenendo la larghezza attuale di 117 cm, l'altezza netta dovrà essere portata a 160 cm — con un incremento di 17 cm — mediante scasso della muratura sopra il vano, posa di nuovo architrave e sostituzione del serramento. La seconda soluzione, di invasività analoga alla prima, prevede invece l'allargamento laterale dell'apertura: mantenendo invariata l'altezza di 143 cm, sarà sufficiente portare la larghezza a 131 cm (+14 cm) per raggiungere la soglia minima. La terza soluzione — tecnicamente la meno invasiva sotto il profilo strutturale — consiste nell'installazione di un arredo fisso che riduca la superficie netta del locale a un valore tale da abbassare proporzionalmente il requisito minimo di superficie finestrata; questa opzione è tuttavia subordinata alla preventiva verifica con l'ATS territorialmente competente e con il SUE di Cavaria, in quanto alcune interpretazioni amministrative computano la superficie di pavimento come quella delimitata dalle pareti perimetrali indipendentemente dall'arredo e il suo esito favorevole non è pertanto garantito.

Da includere nella medesima pratica di sanatoria relativa agli altri elementi non autorizzati della difformità, senza aggravio significativo di costi di oblazione.

D-E) Autorimessa (Sub. 6) trasformata abusivamente in unità abitativa e locale ripostiglio trasformato in locale bagno — MESSA IN PRISTINO OBBLIGATORIA

L'autorimessa catastalmente censita come C/6 (Sub. 6) è stata trasformata in unità abitativa ad uso residenziale. Opere abusive accertate: caminetto d'angolo in muratura con canna fumaria, impianto di riscaldamento con due termosifoni e caldaia muraria che alimenta sia questo locale con destinazione abusiva, che il bilocale del piano terra (corpo A); sostituzione del portone basculante con infisso in alluminio anodizzato a più ante con sopraluce fisso (larghezza $\geq 3,00$



m); impianto di adduzione gas con derivazione a servizio dell'angolo cottura e cappa aspirante; finiture da residenziale (pavimentazione, tinteggiature decorative, impianto elettrico da abitazione).

Il mutamento di destinazione d'uso da C/6 (autorimessa) a residenziale costituisce variazione essenziale ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. a) D.P.R. 380/2001, assimilabile a ristrutturazione edilizia rilevante. La realizzazione in assenza di permesso di costruire configura abuso edilizio ai sensi dell'art. 31 o artt. 33-34 D.P.R. 380/2001.

La sanabilità richiede la doppia conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (compatibilità con PGT e rispetto dei requisiti igienico-sanitari per la destinazione residenziale). Si segnala altresì che la Concessione n. 125/2002 include una dichiarazione unilaterale d'obbligo con cui il proprietario si è impegnato a non richiedere ulteriori ampliamenti volumetrici: tale vincolo potrebbe ostare alla sanatoria del cambio d'uso.

Il locale ripostiglio è stato trasformato in un bagno a servizio dell'appartamento abusivo, mediante installazione di tazza wc, piatto doccia e lavandino, con allacci alle reti idrauliche e di scarico, oltreché la realizzazione di un muretto basso che nasconde alla vista la tazza wc ed il piatto doccia.

Per entrambi i beni (appartamento e relativo bagno) si reputa obbligatorio lo scenario di MESSA IN PRISTINO.

Interventi di messa in pristino per il box auto:

- Demolizione caminetto in muratura e raccordo/chiusura canna fumaria.
- Morsettatura della tubazione di adduzione gas per il riscaldamento e rimozione dei "corpi scaldanti".
- Disconnessione impianto gas, rimozione cappa aspirante.
- Rimozione serramento in alluminio e posa nuovo portone basculante.
- Eventuale ripristino finiture (pavimento, pareti) alla destinazione d'uso originaria di autorimessa).

Interventi di messa in pristino per il ripostiglio:

- Rimozione tazza WC, piatto doccia, lavandino.
- Chiusura e sigillatura allacci idrici e di scarico.
- Rimozione eventuali tramezzature e rivestimenti aggiuntivi.
- Ripristino destinazione originaria (ripostiglio).

F) Scala di accesso area cortilizia esclusiva: elementi non autorizzati

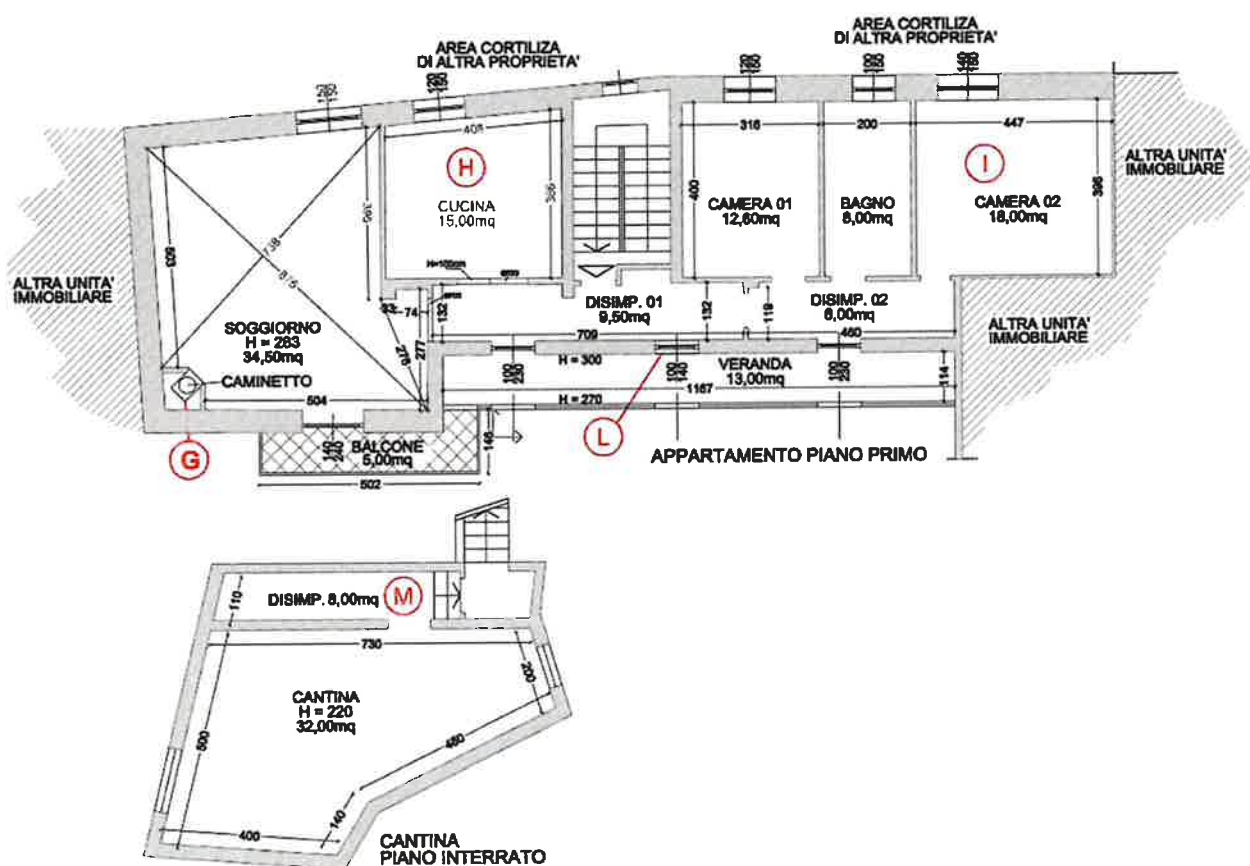
La scala di accesso all'area cortilizia esclusiva (mappale 2430) presenta uno stato di fatto parzialmente difforme rispetto alle pratiche edilizie acquisite. L'analisi comparata ha consentito di distinguere gli elementi verosimilmente coperti dai titoli esistenti da quelli privi di autorizzazione.

La pratica edilizia di riferimento è la Concessione n. 9/1982 dove si autorizza una "scala esterna in ferro per superare un dislivello tra il pavimento del piano terra e il giardino".

Dall'esame dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, la struttura della scala di accesso risulta realizzata in elementi di cemento armato — sia per la rampa principale sia per il pianerottolo — in luogo della "scala esterna in ferro" espressamente autorizzata dalla Concessione n. 9/1982. La variazione del sistema strutturale da ferro a cemento armato costituisce di per sé una difformità rispetto al titolo, in quanto implica una diversa tecnica costruttiva e la necessità di verifiche statiche che non erano previste nell'iter originario. A ciò si aggiunge la presenza di ulteriori elementi privi di qualsiasi copertura autorizzativa: la rampa inferiore aggiuntiva con gradini rivestiti in cotto (3-4



alzate) e la porzione rialzata in calcestruzzo rivestita in cotto di altezza circa 70 cm. L'intera struttura dovrà pertanto essere oggetto di sanatoria comprensiva di certificazione strutturale a firma di ingegnere abilitato, che attesti l'idoneità statica delle opere in cemento armato realizzate — pilastro, pianerottolo, rampa — con verifica ai sensi delle NTC 2018 (D.M. 17/01/2018) e, ove ricorra, della normativa antisismica.



Pianta rilievo e diffinità piano primo e cantina piano interrato.

G) Caminetto nel locale soggiorno (piano primo): verificare la conformità impiantistica

Il locale soggiorno al piano primo è dotato di un caminetto in muratura, documentato fotograficamente. Non è verificabile la conformità della canna fumaria e della camera di combustione alle normative vigenti.

H - I) Cucina e camera da letto (camera 02): rapporti aeroilluminanti insufficienti

La cucina al piano primo, di superficie netta pari a 15,00 mq, è dotata di una finestra con apertura netta di 120 × 150 cm, corrispondente a una superficie finestrata apribile di 1,80 mq, lievemente inferiore al minimo di 1,875 mq prescritto dal D.M. 5 luglio 1975 per i locali abitabili (1/8 della superficie di pavimento): il deficit è di 0,075 mq. Data l'entità minima dello scostamento, l'intervento necessario è di portata assai ridotta: è sufficiente allargare l'apertura di soli 5 cm in larghezza — portandola da 120 a 125 cm, con altezza invariata a 150 cm, per una superficie risultante di 1,875 mq,



oppure, in alternativa, sopraelevare il vano di 7 cm in altezza, portandola da 150 a 157 cm con larghezza invariata a 120 cm, ottenendo 1,884 mq. In entrambi i casi si tratta di uno scasso murario minimo, con sostituzione del serramento. È altresì valutabile l'installazione di un arredo fisso che riduca proporzionalmente la superficie netta del locale, con preventiva verifica ATS e SUE.

La camera da letto 02 al piano primo, di superficie netta pari a 18,00 mq, presenta una finestra apribile di 140×150 cm, corrispondente a una superficie finestrata apribile di 2,100 mq, inferiore al minimo di 2,250 mq prescritto dal D.M. 5 luglio 1975 (1/8 della superficie di pavimento): il deficit è di 0,150 mq. Valgono le stesse considerazioni espresse per la finestra della cucina.

L.) Finestra abusiva tra disimpegno 01 e veranda (piano primo)

Nel muro divisorio tra il disimpegno 01 e la veranda al piano primo è stata ricavata, in assenza di titolo edilizio, un'apertura finestrata di dimensioni 100×140 cm, per una superficie di 1,40 mq. L'esame delle pratiche edilizie acquisite conferma che tale apertura non era prevista né rappresentata in alcuno degli elaborati grafici approvati: la Concessione n. 9/1982 — che ha autorizzato la ricostruzione dei muri perimetrali e la configurazione distributiva del piano primo — non contempla la finestra in questione, così come nessuna delle varianti e concessioni successive (n. 80/1992, n. 14/1993, n. 125/2002) la cita o la rappresenta. In particolare, la Concessione n. 125/2002, che ha autorizzato la formazione della veranda mediante chiusura del balcone preesistente, disciplina esclusivamente la struttura di chiusura del balcone — in alluminio anodizzato color testa di moro con vetri antisfondamento e pannellature apribili — senza prevedere alcuna modifica alle pareti interne né l'apertura di vani nel muro di separazione tra il disimpegno e la veranda così formata. L'apertura è pertanto un'opera abusiva realizzata in epoca successiva alla concessione del 2002, in assenza di qualsiasi copertura autorizzativa fin dalla prima pratica edilizia del 1982.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le planimetrie catastali depositate non rispecchiano la configurazione spaziale attuale di due distinti elementi scala presenti al piano terra.

La scala di accesso alla cantina al piano interrato (punto B del rilievo), visibile nelle planimetrie catastali del Sub. 503 e del Sub. 504, presenta una diversa disposizione spaziale rispetto agli elaborati depositati, in ragione delle modifiche al perimetro e alla struttura dei muretti di contenimento realizzati in difformità dalla Variante n. 14/1993. Le planimetrie catastali del Sub. 503 (piano terra) e del Sub. 504 (piano terra e piano primo) dovranno essere aggiornate con la rappresentazione della configurazione reale. In tale occasione dovrà essere altresì corretta una lieve discrepanza grafica presente nella planimetria catastale della cantina: i due scalini antistanti la porta di accesso, correttamente rappresentati negli elaborati della Concessione Edilizia in Variante n. 14/1993, risultano omissi nella planimetria catastale depositata — circostanza verosimilmente riconducibile a un refuso grafico in fase di redazione del DOCFA, senza rilevanza sostanziale sulle superfici computate né sulla conformità dell'opera (punto M del rilievo).

La scala di accesso all'area cortilizia esclusiva (punto F del rilievo), che collega il piano terra al mappale 2430 (Catasto Terreni, Foglio 2), non risulta rappresentata nella planimetria catastale del terreno. A conclusione degli interventi di



sanatoria relativi alla difformità, sarà necessario segnalare all'Agenzia delle Entrate — Ufficio del Territorio la presenza di tale struttura sul mappale 2430, ai fini dell'aggiornamento della mappa catastale, nonché aggiornare le planimetrie dei subalterni interessati (Sub. 503 e Sub. 6, quali unità aventi accesso all'area cortilizia esclusiva). I costi di tali adempimenti sono inclusi nella stima complessiva degli aggiornamenti DOCFA indicata al presente paragrafo.

Costi per la sanabilità

La complessità del quadro delle difformità rilevate impone una stima organica degli oneri complessivi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per ricondurre gli immobili alla piena conformità edilizia, catastale e impiantistica. L'importo definitivo dei singoli interventi potrà discostarsi dalle presenti stime in funzione delle effettive condizioni di cantiere, dell'esito dell'istruttoria edilizia e delle tariffe professionali vigenti al momento dell'esecuzione; i valori sono pertanto da intendersi come stime orientative a fini valutativi, non inclusive di IVA.

La voce di maggior rilievo economico è la messa in pristino dell'autorimessa (Sub. 6) e del ripostiglio (Sub. 503), che richiede la demolizione del caminetto d'angolo in muratura con raccordo e chiusura della canna fumaria, la chiusura della tubazione di adduzione gas a servizio del riscaldamento e la rimozione dei corpi scaldanti, la disconnessione dell'impianto gas e la rimozione della cappa aspirante, la sostituzione del serramento in alluminio con nuovo portone basculante idoneo all'accesso veicolare, il ripristino delle finiture di pavimento e pareti, nonché la rimozione delle apparecchiature sanitarie del ripostiglio con chiusura e sigillatura degli allacci idrici e di scarico. A conclusione dei lavori dovranno essere presentate la SCIA di fine lavori con restituzione della destinazione d'uso C/6 e la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008.

Il costo complessivo di questa voce è stimato tra € 7.000 e € 14.000, per un valore medio di € 10.500.

Gli interventi di adeguamento aeroilluminante riguardano tre aperture: la camera da letto del bilocale al piano terra (C), che richiede scasso murario di 17 cm in altezza o 14 cm in larghezza con sostituzione del serramento; la cucina al piano primo (H), che richiede uno scasso minimale di 5-7 cm con sostituzione del serramento; la camera 02 al piano primo (I), che richiede l'adeguamento con uno scasso murario con sostituzione del serramento. Mantenendo la larghezza di 140 cm, l'altezza dovrà essere portata a 161 cm (+11 cm); in alternativa, mantenendo l'altezza di 150 cm, la larghezza dovrà essere portata a 150 cm (+10 cm). In entrambi i casi si procede con scasso, nuovo architrave e sostituzione del serramento.

Il costo complessivo dei tre interventi, da concentrare in un'unica CILA per nuovi lavori di adeguamento, è stimato tra € 3.500 e € 8.000, per un valore medio di € 5.750.

La verifica di conformità impiantistica del caminetto al soggiorno del piano primo (G) comprende l'ispezione tecnica della canna fumaria, la valutazione della classe emissiva dell'apparecchio ai fini della normativa regionale Lombardia, la redazione della dichiarazione di conformità ex D.M. 37/2008 e la registrazione in CURIT. Qualora l'apparecchio risulti privo di certificazione ambientale con classificazione — ipotesi più probabile per un manufatto in muratura realizzato in opera — sarà necessario definire la destinazione d'uso e adottare le conseguenti misure.

Il costo è stimato tra € 1.000 e € 2.000, per un valore medio di € 1.500.



Le spese tecniche comprendono il rilievo dello stato di fatto, la redazione degli elaborati grafici comparativi con i titoli edilizi pregressi, la direzione lavori per la messa in pristino, la redazione della CILA per gli adeguamenti aeroilluminanti e la relazione strutturale obbligatoria per la sanatoria della scala di accesso all'area cortilizia (F).

Tali voci sono stimate complessivamente tra € 4.000 e € 8.000, per un valore medio di € 6.000.

Gli aggiornamenti catastali (DOCFA) necessari a seguito delle sanatorie e degli interventi di messa in pristino ammontano a € 600 – € 1.000, valore medio € 800.

L'oblazione per la pratica unica di sanatoria (difformità A, B, F, L) è stimata in € 2.000,00 comprensivi di oneri e diritti di segreteria, salvo diversa determinazione del SUE di Cavarina con Premezzo all'esito dell'istruttoria.

A presidio dei rischi connessi a vizi e difetti occulti o a circostanze imprevedute che potranno emergere in sede di esecuzione dei lavori — segnatamente nelle operazioni di demolizione del caminetto in muratura, nella messa in pristino degli allacci idraulici e nella sostituzione del serramento dell'autorimessa — è applicata una maggiorazione del 10% sugli interventi previsti, pari a € 2.110 – € 4.200, per un valore medio di € 3.155.

Un onere ulteriore, non secondario, è rappresentato dall'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001. Come esposto alla Nota 2 del capitolo 7, il certificato di abitabilità relativo alla Concessione n. 9/1982 non risulta in atti, pur essendo stati acquisiti all'epoca tutti i pareri istruttori favorevoli.

Sebbene l'assenza del provvedimento formale sia astrattamente riconducibile a un'inerzia amministrativa del Comune, tale circostanza non è nella pratica utilmente eccepibile a distanza di oltre quarant'anni, né produrrebbe comunque un titolo spendibile nello stato attuale del fabbricato, che nel frattempo ha subito le modifiche e le difformità descritte al capitolo 8.1.

La SCA potrà essere presentata esclusivamente a conclusione di tutti gli interventi di messa in pristino, sanatoria e adeguamento sopra descritti, che ne costituiscono condizione necessaria e non derogabile.

Il fascicolo documentale da produrre ai fini della SCA è articolato e comprende, per ciascuna unità residenziale (Sub. 503 e Sub. 504+501) e per le parti comuni:

- dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 (o, in alternativa, attestazioni di rispondenza da tecnico abilitato per gli impianti privi di DiCo originale): impianto elettrico interno per ciascuna unità abitativa, impianto termico e di distribuzione del calore, impianto idrico-sanitario, impianto gas cottura.
- Verifica di conformità impiantistica del caminetto (difformità G) con dichiarazione di conformità ex D.M. 37/2008 e registrazione in CURIT (Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici della Regione Lombardia), obbligatoria ai sensi della normativa regionale vigente.
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità (non superiore a dieci anni) per ciascuna delle due unità residenziali: Sub. 503 (bilocale piano terra) e Sub. 504+501 (appartamento piano primo con cantina).
- Planimetrie catastali aggiornate (DOCFA), già previste nell'ambito degli aggiornamenti catastali di cui al paragrafo 8.2, la cui presentazione dovrà essere coordinata con la tempistica della SCA;
- Relazione strutturale relativa alle opere in cemento armato oggetto di sanatoria (difformità F), anch'essa già prevista tra le spese tecniche, da produrre in allegato alla SCA qualora richiesta dall'ufficio istruttore.



Il costo complessivo di questa voce — comprensivo delle competenze del tecnico incaricato della redazione e sottoscrizione della SCA, delle due APE, delle dichiarazioni di conformità impiantistica e dei diritti di segreteria comunali — è stimato tra € 3.000 e € 7.000, per un valore medio di € 5.000.

Il costo complessivo stimato, comprensivo di tutti gli interventi, delle spese tecniche, degli aggiornamenti catastali, dell'oblazione e della maggiorazione per imprevisti, è il seguente:

Totale minimo: € 23.000 — Totale massimo: € 46.000 — Valore medio: € 35.000

Voce	Rif.	Minimo (€)	Massimo (€)	Medio (€)	Note
Messa in pristino autorimessa e ripostiglio	D-E	€ 7.000	€ 14.000	€ 10.500	Inclusi: demolizione caminetto, disconnessione gas, portone basculante, ripristino finiture, rimozione sanitari
Adeguamento aeroilluminanti — CILA unica (camera p.t., cucina p.p., camera 02 p.p. — tre finestre con scasso)	C-H-I	€ 3.500	€ 8.000	€ 5.750	Scasso murario, architrave e sostituzione serramento per ciascuna apertura
Verifica conformità impiantistica caminetto	G	€ 1.000	€ 2.000	€ 1.500	Ispezione canna fumaria, dichiarazione conformità D.M. 37/2008, registrazione CURIT
Spese tecniche (rilievo, elaborati, DL, CILA, relazione strutturale)	—	€ 4.000	€ 8.000	€ 6.000	Includere relazione strutturale obbligatoria per sanatoria scala cortilizia (F)
Aggiornamenti catastali (DOCFA)	M	€ 600	€ 1.000	€ 800	Sub. 503, Sub. 504+501, Sub. 6 — scala cantina, scala cortilizia, refuso gradini
Oblazione pratica unica di sanatoria	A-B-F-L	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	Stima orientativa — salvo diversa determinazione SUE Cavarina con Premezzo
SCA — Segnalazione Certificata di Agibilità (APE x2, DiCo impianti, acustica, CURIT)	—	€ 3.000	€ 7.000	€ 5.000	
Maggiorazione 10% per imprevisti e vizi occulti	—	€ 2.110	€ 4.200	€ 3.155	Applicata sugli interventi previsti (esclusa oblazione)
TOTALE COMPLESSIVO		€ 23.210	€ 46.200	€ 34.705	IVA esclusa — Stima orientativa
ARROTONDATO		€ 23.000	€ 46.000	€ 35.000	

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

Raccomandazione agli offerenti in sede d'asta

Stante la complessità e l'articolazione del quadro delle difformità edilizie, catastali e impiantistiche descritte al presente capitolo, si raccomanda vivamente ai potenziali acquirenti, prima di formulare un'offerta in sede d'asta, di incaricare un proprio tecnico di fiducia affinché proceda ad una verifica autonoma e approfondita di quanto esposto nelle presenti pagine.

In particolare, si suggerisce caldamente di richiedere un colloquio con il tecnico dell'Ufficio Edilizio del Comune di Cavarina con Premezzo, al fine di acquisire ogni utile chiarimento in ordine allo stato delle pratiche edilizie,



all'interpretazione delle norme del PGT vigente con specifico riferimento alla destinazione d'uso dell'autorimessa e alla dichiarazione unilaterale d'obbligo sottoscritta nel 2003, nonché alle modalità e ai tempi prevedibili per l'iter delle sanatorie da presentare.

Le stime dei costi riportate nel presente elaborato hanno carattere orientativo e sono state determinate con spirito prudenziale: i valori definitivi potranno discostarsi in misura anche significativa in funzione dell'esito dei colloqui con l'ufficio tecnico comunale e delle specifiche condizioni di esecuzione degli interventi.

Lo scrivente declina ogni responsabilità per eventuali oneri, costi o obblighi non prevedibili allo stato attuale della documentazione disponibile.

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO (VA) – VIA SANT'ANTONINO N. 16

**IMMOBILE RESIDENZIALE SEMI-INDIPENDENTE COSTITUITO
DA DUE APPARTAMENTI, BOX AUTO, CANTINA, RIPOSTIGLIO E
AREE SCOPERTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA**

DI CUI AI PUNTI A, B, C e D

Unità abitativa al piano terra (bilocale) con ripostiglio: in Cavaria con Premezzo (VA), Via Sant'Antonino n. 16, piano T, della superficie commerciale di circa 72,00mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno di [REDACTED]

NCEU Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 503, Categoria A/3, cl. 2, 3,5 vani, rendita € 216,91, sup. catastale 70mq, Via Sant'Antonino n. 16, Piano T.

Annotazione catastale: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Il corpo A è completato da ripostiglio al piano terra (non direttamente comunicante con il bilocale): sup. lorda 14,00 mq, accessibile da altra unità immobiliare (box auto identificato con la Sez. urbana PR - Foglio 4 - Particella 797 - Subalterno 6).

Corpo A intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Coerenze appartamento in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord altra u.i. di cui alla particella 321, est affaccio su area cortilizia di altra proprietà di cui alla particella 857, sud scala di altra u.i. (corpo B), pianerottolo comune e scala di accesso alla cantina di altra unità immobiliare (cantina corpo B), ovest area cortilizia in comune ai tre corpi A, B e C, identificata con la particella 2428.

Coerenze ripostiglio: nord corpo C (box auto) identificato con Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 6, est altra proprietà di cui al mappale 854, sud terreno corpo D identificato con il foglio 2, particella 2430, est altra u.i. di cui



alla particella 797.

Unità abitativa al piano primo (quadrilocale) con cantina al piano interrato: in Cavaria con Premezzo (VA), Via Sant'Antonino n. 16, piani T-1, della superficie commerciale di circa 165,00 mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno di [REDACTED].

NCEU Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 504, graffata NCEU Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 2428, Subalterno 501, Categoria A/3, cl. 2, 4,5 vani, rendita € 278,89, sup. catastale 149 mq (escluse aree scoperte: 143 mq), Via Sant'Antonino n. 16, Piano T;

Annotazione catastale: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). Le due unità catastali (Sub. 504/Part. 797 e Sub. 501/Part. 2428) costituiscono un'unica unità immobiliare funzionale, accatastate congiuntamente a seguito di frazionamento e fusione (pratica n. VA0164753 del 09/12/2015).

Il corpo B è completato da cantina al piano interrato e relativo disimpegno (non direttamente comunicante con il quadrilocale): sup. lorda 49,00 mq, accessibile mediante scala posta nell'area cortilizia comune (mappale 2428).

Corpo B intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Coerenze appartamento in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord altra u.i. di cui alla particella 321, est affaccio su area cortilizia di altra proprietà di cui alla particella 857, altra u.i. di cui alla particella 854, sud altra u.i. di cui alla particella 797, ovest affaccio su area cortilizia in comune ai tre corpi A, B e C, identificata con la particella 2428.

Coerenze vano scala di proprietà in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord corpo A (Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 503), est affaccio su area cortilizia di altra proprietà di cui alla particella 857, sud corpo C - box auto (Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 6), ovest pianerottolo comune.

Coerenze cantina in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: su tutti i lati terrapieno (si completamente interrata, sotto l'area cortilizia comune di cui al mappale 2428).

Autorimessa al piano terra: in Cavaria con Premezzo (VA), Via Sant'Antonino n. 16, piano T, della superficie commerciale di circa 43,00 mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno di [REDACTED]

NCEu Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 6, Categoria C/6, cl. 5, consistenza 41 mq, rendita € 88,93, sup. catastale 46 mq, Via Sant'Antonino n. 16, Piano T.

Corpo C intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Coerenze in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord pianerottolo comune e scala di altra u.i. (corpo B), est affaccio su area cortilizia di altra proprietà di cui alla particella 857, altra u.i. di cui alla particella 854, sud ancora particella 854, ripostiglio del corpo A (NCEU Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 503), altra u.i. di



cui alla particella 797, ovest ancora altra u.i di cui alla particella 797 ed infine area cortilizia in comune ai tre corpi A, B e C, identificata con la particella 2428.

Area scoperta di pertinenza esclusiva: in Cavaria con Premezzo (VA), Via Sant'Antonino, accessibile attraversando il box auto (corpo C) ed il ripostiglio del corpo A, della superficie catastale di 65 mq (superficie netta da rilievo diretto circa 80,00 mq), per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno di [REDACTED].

NCT, Foglio 2, Particella 2430, Qualità: Prato Arborato, Classe 1, superficie ha 00 are 00 ca 65, Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,32.

Nota: la lieve discrepanza tra la superficie catastale (65 mq) e quella rilevata (circa 80 mq) è da attribuirsi alla differente modalità di misurazione tra Catasto Terreni e rilievo diretto; ai fini estimativi si adotterà il dato da rilievo.

Coerenze in contorno partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord altra u.i di cui alla particella 797, ripostiglio del corpo A (Sez. Urb. PR, Foglio 4, Particella 797, Subalterno 503), est altra u.i di cui alla particella 828, sud strada privata di cui alla particella 832, ovest altra u.i di cui alla particella 827.

I corpi A, B e C originano da frazionamento e fusione catastale del 09/12/2015 (pratica n. VA0164753), a sua volta derivante dagli antecedenti: Sez. PR, Foglio 4, Part. 797, Sub. 5 e Sub. 7 e Part. 2428. Il corpo C (Sub. 6) origina da variazione catastale del 27/01/1993 (pratica n. 2046/1993, in atti dal 26/10/1999 — frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni) dall'antecedente Sub. 1 (A/4, 6 vani). Tutti e tre i corpi condividono il cortile comune identificato nel mappale 2428 (superficie circa 120,00 mq), comune agli immobili di cui ai Sub. 501 graffato 504, Sub. 503 e Sub. 6 della Particella 797.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Cavaria con Premezzo (VA), in Via Sant'Antonino, nel nucleo di antica formazione del centro abitato (zona NAF ai sensi del PGT vigente). L'immobile si affaccia su uno slargo della viabilità pubblica, in prossimità della chiesa parrocchiale che costituisce l'elemento urbanistico dominante del contesto. Il tessuto edilizio circostante è di tipo residenziale compatto, caratterizzato da fabbricati di media altezza con corti interne e fronti su strada. La zona è ben servita dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria del centro abitato; la viabilità è a traffico locale, con disponibilità di sosta su strada nelle immediate adiacenze.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Parti esterne, cortile comune ed area pertinenziale esclusiva (mappale 2430).

Accesso e fronte su via pubblica. L'accesso all'immobile avviene dallo slargo di Via Sant'Antonino attraverso un cancello carrabile dotato di automazione e cancelletto pedonale. In corrispondenza dell'ingresso pedonale è presente la struttura di ingresso coperta oggetto della difformità "A": manufatto permanente costituito da due setti in cemento armato con rivestimento lapideo in granito faccia vista, collegati da una struttura di copertura in legno a doppia falda rivestita in coppi in laterizio. La recinzione perimetrale è composta da muretto in cls con sovrastante

ringhiera metallica a bacchette e piattini, in buone condizioni generali.





Cortile comune (mappale 2428, circa 120 mq). Il cortile comune pavimentato in piastrelle di cotto presenta uno stato manutentivo complessivamente insufficiente: al momento del sopralluogo si rileva il sollevamento e il distacco di una porzione significativa del rivestimento nella zona centrale, con aree di sottofondo a nudo di estensione apprezzabile che richiedono un intervento di ripristino. Sono presenti due griglie a raso pavimento corrispondenti alle bocche di lupo dei serramenti della cantina.

Prospetto del fabbricato sul cortile. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra con la seguente composizione visiva sul fronte cortile:

Al piano terra: la facciata è tinteggiata in color giallo ocre con zoccolatura in rivestimento in granito. Si distinguono i serramenti del bilocale (Corpo A) — finestre con ante in legno color noce e persiane in legno a lamelle, stessa tonalità ed il serramento dell'autorimessa trasformata abusivamente (Corpo C): infisso in alluminio anodizzato color antracite a più ante con sopra luce fisso, occupante l'intera larghezza del vano originario (larghezza stimata $\geq 3,00$ m), privo di qualsiasi caratteristica funzionale idonea all'accesso veicolare.

Al piano primo: è presente un balcone con ringhiera in ferro battuto a disegno geometrico (motivo a losanga), accessibile da porta finestra con persiane in legno scuro. Nella parte centrale e a destra del primo piano si estende la veranda autorizzata dalla Concessione n. 125/2002: struttura in alluminio anodizzato color antracite con pannelli vetrati fissi nella fascia superiore e pannellature apribili nella fascia inferiore, che occupa un fronte di circa 11 m sul cortile. La veranda appare in discreto stato conservativo, coerente con la data di realizzazione (2003).

Stato conservativo complessivo del fabbricato (esterno). Le condizioni generali del fabbricato visto dall'esterno sono discrete, con alcune aree di degrado localizzato: si segnalano un'area di distacco dell'intonaco di facciata al piano terra, la pavimentazione del cortile in condizioni insufficienti con necessità di rifacimento parziale e i serramenti in legno dovrebbero essere oggetto di un intervento manutentivo. Non si rilevano lesioni strutturali evidenti né segni di dissesto in facciata.

Prospetto posteriore (fronte su area cortilizia di altra proprietà — mappali 857 e 854).

Le foto del prospetto posteriore, riprese dall'androne del cortile adiacente, mostrano il fronte del fabbricato che si apre verso nord sulle proprietà confinanti. Su questo prospetto si affacciano, al piano primo, cinque finestre con persiane in legno color noce scuro — riconducibili ai locali dell'appartamento piano primo (Corpo B: cucina, camere da letto, soggiorno e bagno) e un pannello in vetrocemento corrispondente al vano scala di proprietà. Al piano terra, a destra del



vano scala, sono visibili le aperture del bilocale (Corpo A: soggiorno e bagno).



Lo stato conservativo di questo prospetto è sensibilmente peggiore rispetto al fronte sul cortile comune: la facciata presenta un esteso e diffuso degrado dell'intonaco che si estende in altezza per circa un terzo della parete subito sopra la zoccolatura strollata. Il fenomeno si manifesta con distacco e scagliatura dell'intonaco in grandi porzioni, macchie di umidità e presenza di patina biologica alla base del muro, particolarmente concentrata nel lato sinistro del prospetto. Non si rilevano lesioni strutturali evidenti, ma l'entità del degrado richiede un intervento di risanamento

del muro che comprenda il trattamento idrofugo della base, la rimozione dell'intonaco ammalorato e il rifacimento completo dell'intonaco a bassa porosità su tutta la porzione interessata. Anche in questo caso i serramenti e le persiane necessitano di un intervento manutentivo.

La copertura appare in condizioni generali accettabili; sono presenti più comignoli in laterizio e due pluviali in lamiera che scaricano a terra senza pozzetto di raccolta visibile.

Area cortilizia esclusiva (mappale 2430)



L'area cortilizia esclusiva, accessibile dai corpi A e C, si sviluppa sul lato destro del complesso edilizio ed è delimitata da una recinzione metallica a barre verticali sul fronte verso la strada privata e da muratura sugli altri lati.

La superficie pavimentata è realizzata prevalentemente con quadrotti in cls presumibilmente posati a secco a copertura di una vecchia pavimentazione o direttamente sulla terra sottostante; in prossimità della scala è presente un bordino decorativo in ciottoli bianchi.

La scala di accesso al piano primo (difformità F), descritta al capitolo 8.1, è visivamente l'elemento dominante dell'area: struttura in cemento armato con gradini rivestiti in piastrelle di cotto e ringhiere in tubo metallico verniciato, con pianerottolo intermedio. Sotto il pianerottolo della scala è ricavato uno spazio di deposito aperto, accessibile dalla quota cortile, attualmente utilizzato per il ricovero di attrezzature varie.





Al momento del sopralluogo l'area si presenta in stato di disordine marcato: la pavimentazione è parzialmente deteriorata con tratti di sottofondo a nudo, la vegetazione infestante cresce tra le giunture delle lastre e lungo il perimetro, e l'intera superficie è occupata da masserizie, attrezzature e materiali di varia natura che ne impediscono qualsiasi utilizzo fruibile. La recinzione metallica è in condizioni sufficienti.

Lo stato conservativo complessivo del Corpo D è da giudicarsi sufficiente, richiedendo come minimo un integrale sgombero, la

revisione della pavimentazione e una sistemazione del verde.

CORPO A — Bilocale piano terra (Sub. 503)

Unità abitativa al piano terra, con altezza interna $H = 282$ cm. Al momento del sopralluogo l'unità è regolarmente occupata dai proprietari esecutati ed è in condizioni di ordinaria abitabilità.

Locale		Sup. netta	Descrizione finiture e stato
Soggiorno con angolo cottura	con	~31,00 mq	Pavimento in gres ceramico formato medio tono terra/beige. Pareti e soffitto tinteggiati in bianco. Tre finestre con infissi in legno e persiane esterne. La zona cottura è visivamente separata dal soggiorno da due pilastri in muratura intonacati. Stato locale: discreto.
Camera da letto		15,00 mq	Pavimento medesimo soggiorno. Pareti e soffitto tinteggiati in bianco. Finestra unica con infisso in legno e persiana esterna. Stato locale: discreto.
Bagno		~4,00 mq	Pavimento in gres ceramico beige/rosa 30×30 cm. Rivestimento pareti in ceramica beige/rosato con fasce decorative. Sanitari sospesi bianchi: lavabo, WC, bidet. Box doccia angolare. Scalda-salviette a parete. Finestra con infisso in legno (telaio con segni di invecchiamento), presenza di mufte lungo il perimetro del serramento. Stato locale: discreto.
Disimpegno		~2,00 mq	Pavimento in gres in continuità con il soggiorno. Pareti tinteggiate. Stato locale: discreto.
Ripostiglio		14,00 mq	<i>Descrizione separata nel copro C (catastalmente abbinata con il bilocale) — locale attualmente utilizzato come bagno abusivo a servizio dell'appartamento ricavato nell'autorimessa (difformità D)</i>
Impianti			Riscaldamento ad acqua calda con radiatori, alimentato dalla caldaia ubicata nell'autorimessa (da scollegare — difformità D-E). Climatizzazione split presente. Serramenti esterni da revisionare. Impianto elettrico non verificato.





Soggiorno

Angolo cottura

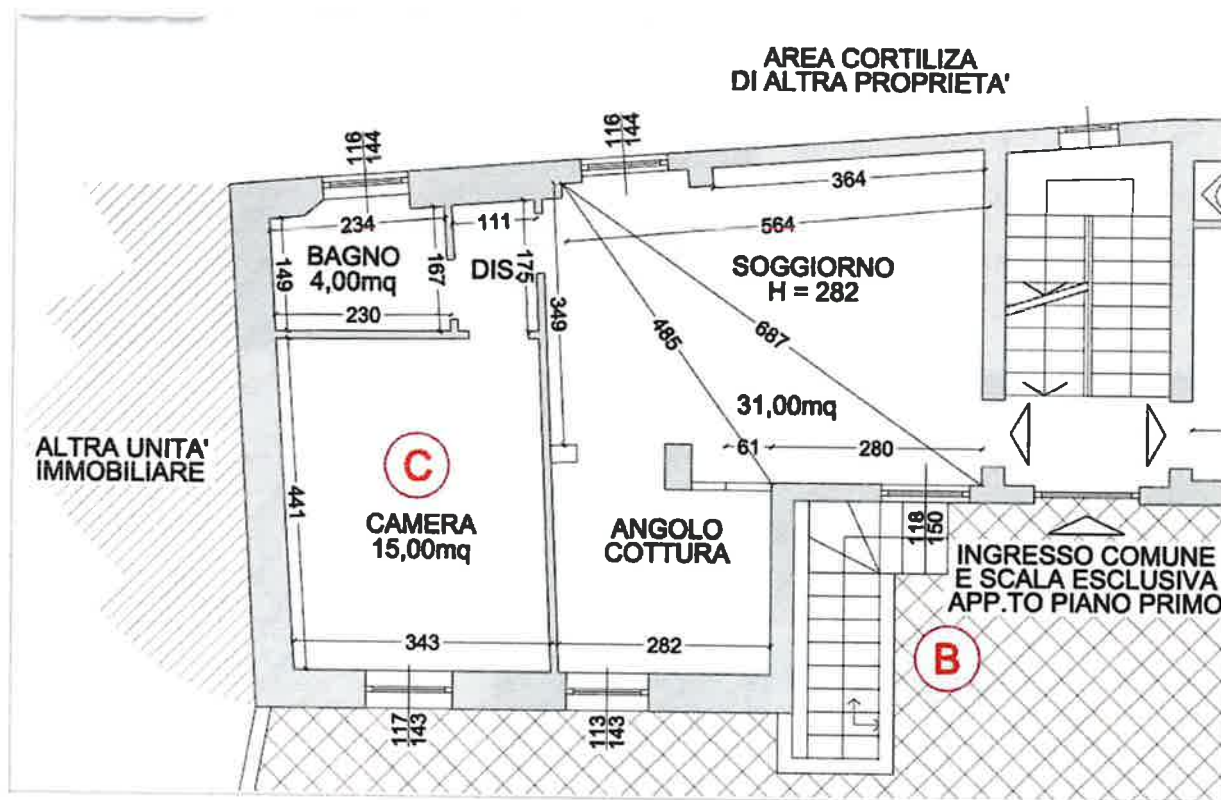


Camera da letto





Bagno



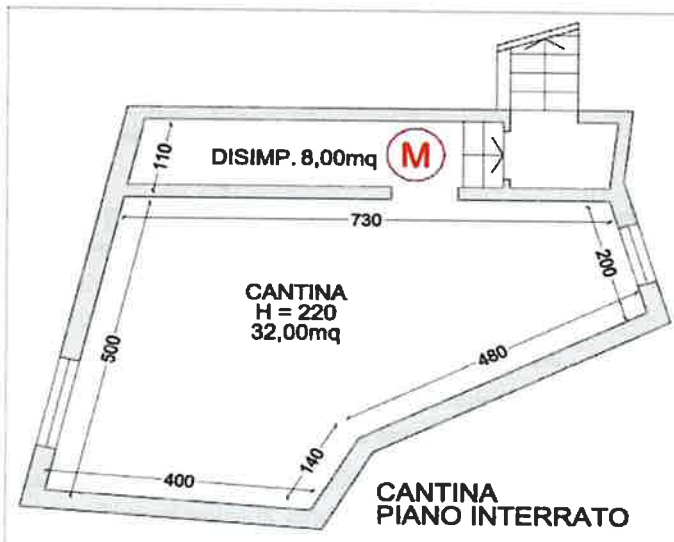
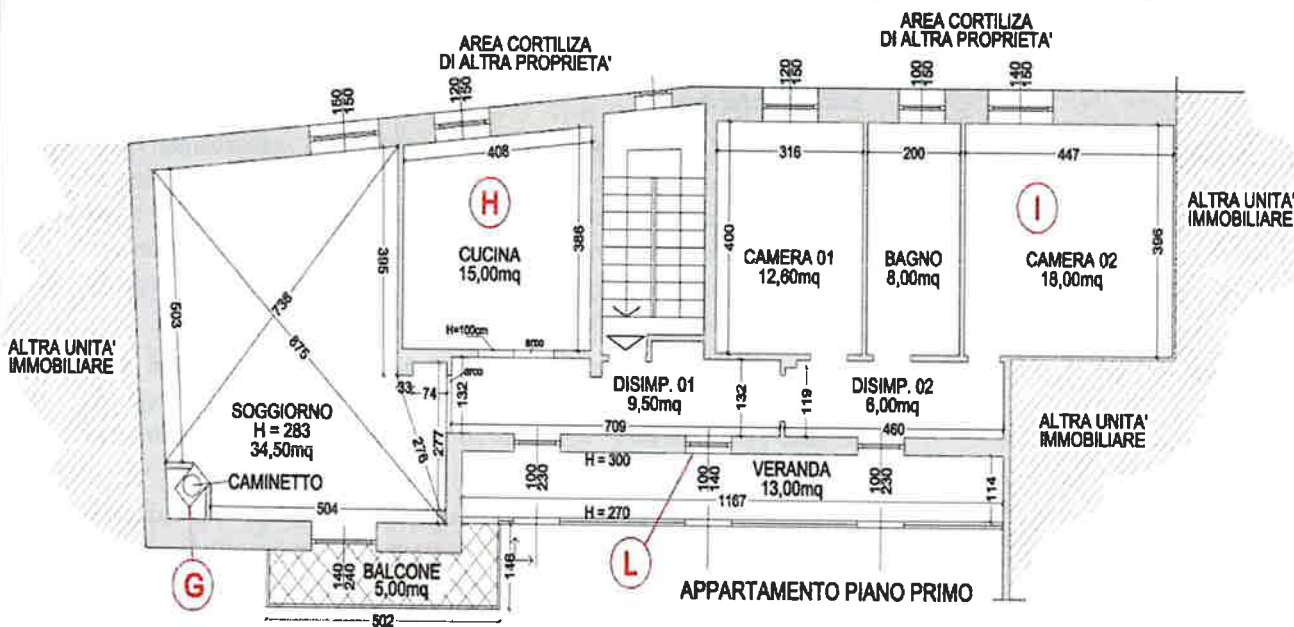
CORPO B — Quadrilocale piano primo (Sub. 504 + Sub. 501 graffata)

Appartamento al piano primo con accesso tramite scala ad uso esclusivo dal cortile comune. H interna = 283 cm (locali principali). Al momento del sopralluogo l'unità è occupata da un figlio degli esecutari e relativa famiglia in regime di comodato informale.

Locale	Sup. netta	Descrizione finiture e stato
Scala accesso e ingresso	—	Scala ad uso esclusivo con gradini in /granito beta rosa, corrimano in legno con colonnine tornite. Pareti intonacate tinteggiate in beige/giallo. Porta di ingresso in laminato effetto legno con cornice. Stato: discreto.
Disimpegno 01	9,50 mq	Corridoio di distribuzione principale. Pavimento in gres ceramico formato grande tono crema/beige. Pareti tinteggiate in bianco. Soffitto bianco. Elemento decorativo in mosaico a pavimento. Arco di passaggio verso la cucina con cornice tinteggiata in giallo/turchese. Stato: discreto.
Disimpegno 02	6,00 mq	Pavimento in gres in continuità con il disimpegno 01. Pareti tinteggiate in bianco. Stato: discreto.
Soggiorno	34,50 mq	Pavimento in gres ceramico formato grande tono crema/beige. Pareti tinteggiate con colori accesi: parete sinistra in giallo ocra, parete di fondo in blu/turchese, restanti pareti in bianco. Soffitto bianco. Serramenti in legno del tutto simili a quelli presenti nell'appartamento del piano terra. Presente caminetto in muratura (<i>cfr. difformità G — conformità impiantistica da verificare</i>). Radiatore. Split climatizzatore. Stato: discreto.
Cucina	15,00 mq	Cucina abitabile, pavimento in gres ceramico formato grande tono crema/beige. Pareti tinteggiate in bianco. Finestra con infisso in legno e persiana (120×150 cm — <i>difformità H</i>). Radiatore. Arco di passaggio verso il disimpegno. Stato: discreto.
Bagno	8,00 mq	Pavimento in gres ceramico crema/beige formato grande. Rivestimento pareti in ceramica bianca con fascia decorativa. Sanitari bianchi: lavabo con mobile, WC, piatto doccia. Finestra con infisso in legno a scuro (telaio con segni di invecchiamento). Radiatore. Stato: discreto.
Camera (cameretta)	01 12,60 mq	Pavimento in gres ceramico crema/beige. Pareti tinteggiate in bianco. Due finestre con infisso in legno e persiana esterna prospicienti il cortile retrostante. Radiatore. Stato: discreto.
Camera (matrimoniale)	02 18,00 mq	Pavimento in gres ceramico crema/beige. Pareti tinteggiate in tono rosato. Finestra con infisso in legno e persiana esterna (140×150 cm — <i>difformità I</i>). Radiatore. Stato: discreto.
Veranda	13,00 mq	Struttura autorizzata. Pavimento in gres ceramico tono terra/rosso. Struttura perimetrale in profilo di alluminio anodizzato antracite con pannelli in vetro e persiane veneziane in alluminio. Soffitto a vista con travatura in legno. Al momento del sopralluogo lo spazio è utilizzato interamente come deposito. Stato: sufficiente.
Balcone	5,00 mq	Pavimento in gres ceramico. Ringhiera in ferro battuto con disegno geometrico. Stato: sufficiente.
Cantina p. interrato (Sub. 501 graffata)	32,00 mq H=220 cm	Locale interrato con accesso dalla scala esterna. Pavimento in calcestruzzo/battuto. Pareti in muratura rustico. A causa della grande mole



Locale	Sup. netta	Descrizione finiture e stato
		di materiale accatastato presente al momento del sopralluogo, non è stato possibile effettuare il rilievo metrico diretto; le dimensioni adottate sono pertanto quelle risultanti dagli elaborati della Concessione Edilizia n. 14/1993. Stato: non valutabile.
Disimpegno cantina	8,00 mq	In continuità con la cantina. Pavimento in calcestruzzo. Pareti rustico. Medesime considerazioni sul rilievo metrico. Stato: non valutabile.
Impianti		Riscaldamento ad acqua calda con radiatori, impianto autonomo. Climatizzazione split nel soggiorno. Serramenti esterni in legno da revisionare su entrambi i fronti. Impianto elettrico non verificato.





La porta di ingresso all'appartamento del piano primo con la relativa scala ad uso esclusivo

il soggiorno, con il caminetto da verificare la regolarità



altra foto del soggiorno



il corridoio / disimpegno



cucina



*arco di passaggio posto nella
parete che divide la cucina
dal corridoio*





il bagno



la cameretta (camera 01)



*la camera matrimoniale
(camera 02)*





la veranda



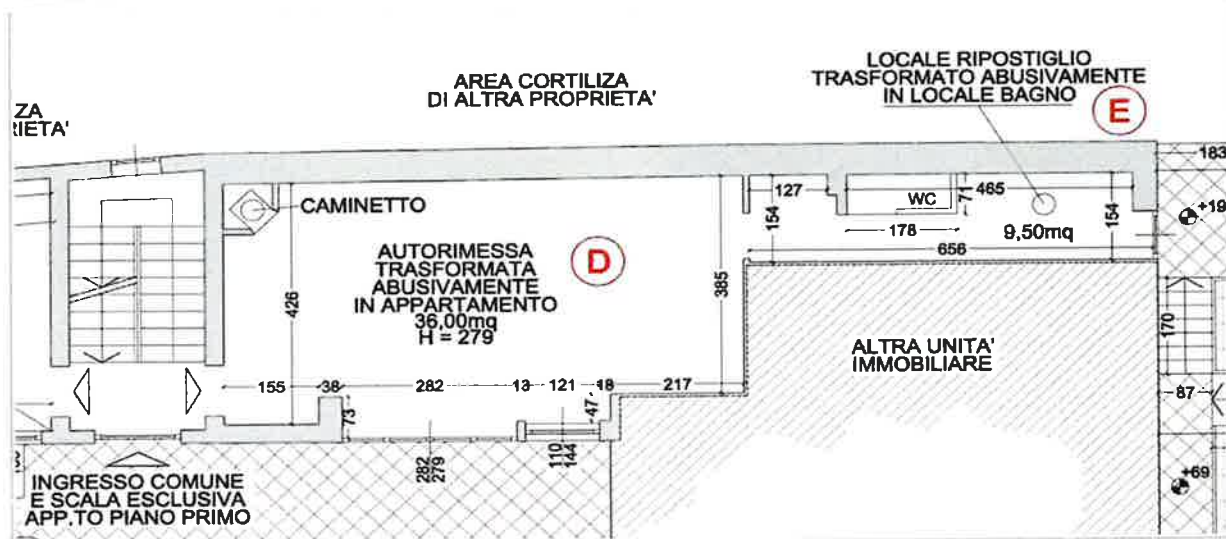
la cantina



L'intera descrizione che segue riguarda locali realizzati in assenza di titolo edilizio e soggetti a messa in pristino obbligatoria ai sensi del capitolo 8.1, difformità C e D. Le finiture descritte sono quelle rilevate al sopralluogo e non costituiscono riconoscimento di alcuna legittimità delle opere.

Zona giorno/notte (<i>uso abusivo — dest. catastale C/6</i>)	36,00 mq H = 279 cm	Pavimento in gres ceramico formato medio tono marrone chiaro. Pareti in intonaco tinteggiate con finiture eterogenee: parete sinistra in tono viola/magenta, parete di fondo in bordeaux scuro con effetto decorativo a spatola, parete del caminetto in stucco veneziano beige/sabbia. Soffitto bianco con cornice decorativa. Presente caminetto d'angolo in muratura: struttura a pilastro a sviluppo verticale fino al soffitto in intonaco effetto veneziano beige, (<i>cfr. difformità C</i>). Accesso tramite serramento in alluminio anodizzato antracite a più ante con sopraluce fisso in sostituzione del portone basculante (<i>cfr. difformità C</i>). Corpi scaldanti alimentati da caldaia murale presente nel locale (<i>cfr. difformità C-D-E</i>). Split climatizzatore. Stato: discreto — destinazione abusiva, finiture eterogenee e mediocri. Presenza di angolo cottura da rimuovere.
Locale bagno abusivo (<i>ripostiglio Sub. 503 — uso abusivo</i>)	~9,50 mq	Pavimento in gres ceramico medesimo del locale adiacente adibito ad appartamento abusivo. Zona WC e doccia: rivestimento pareti in ceramica bianca. Sanitari installati abusivamente: piatto doccia quadrato bianco con box in profilo metallico, WC a terra bianco, lavatoio in ceramica bianca. Scalda-salviette bianco a parete. Accesso diretto al cortile tramite porta con infisso in alluminio nero con pannelli in vetro. Stato: discreto — installazione abusiva priva di agibilità, finiture incomplete.

Nota. La caldaia murale presente al piano terra costituisce l'unica fonte di riscaldamento sia per questa unità abusiva che per il bilocale Corpo A. L'impianto gas e tutti gli allacci dovranno essere rimossi nell'ambito della messa in pristino (cfr. difformità C-D-E).





*Foto del box auto
trasformato abusivamente
in appartamento*



*Il locale ripostiglio
trasformato in bagno*



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
CORPO A - bilocale					
Appartamento (Sub.503) – piano terra	66,00	x	100,00 %	=	66,00
Ripostiglio piano terra (ora bagno abusivo)	14,00	x	20,00 %	=	2,80
Quota cortile (un terzo di 120,00mq) =40,00mq					
Corti e Cortili fino a 25,00mq coeff. 10%	25,00	x	10,00 %	=	2,50
Corti e Cortili oltre i 25,00mq coeff. 2%	15,00	x	2,00 %	=	0,30
Totale corpo “A”	120,00				71,60
	arrotondamento				72,00
CORPO B - quadrilocale					
Appartamento (Sub.501/504) – piano primo	141,00	x	100,00 %	=	141,00
Balcone	5,00	x	25,00 %	=	1,25
Veranda superficie lorda	15,00	x	60,00 %	=	9,00
Cantina + disimpegno piano interrato	49,00	x	20,00 %	=	9,80
Quota cortile (due terzi di 120,00mq) =80,00mq					
Corti e Cortili fino a 25,00mq coeff. 10%	25,00	x	10,00 %	=	2,50
Corti e Cortili oltre i 25,00mq coeff. 2%	55,00	x	2,00 %	=	1,10
Totale corpo “B”	290,00				164,65
	arrotondamento				165,00
CORPO C – autorimessa					
Box auto (Sub. 6)	43,00	x	100,00 %	=	43,00
Totale corpo “C”	43,00				43,00
CORPO D – Area scoperta di pertinenza esclusiva					
Area pertinenziale =80,00mq					
Corti e Cortili fino a 25,00mq coeff. 10%	25,00	x	10,00 %	=	2,50
Corti e Cortili oltre i 25,00mq coeff. 2%	55,00	x	2,00 %	=	1,10
Totale corpo “D”	80,00				3,60
	arrotondamento				4,00



VALUTAZIONE**Criterio di stima e metodo adottato per Corpo "A" (bilocale) e Corpo "B" (quadrilocale).**

Il valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura viene determinato mediante il procedimento comparativo monparametrico in base al prezzo medio, integrato dal metodo della regressione lineare semplice. Tale metodologia -- consolidata nella prassi estimativa e coerente con i principi degli International Valuation Standards (IVS) e con gli indirizzi del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) -- si fonda sulla individuazione di valori unitari di mercato per beni con caratteristiche simili al cespite, desunti da fonti di quotazione ufficiali e da annunci di vendita in libero mercato. Le specificità proprie di ciascuna unità immobiliare saranno ponderate nella fase successiva attraverso i coefficienti di differenziazione (sistema Paglia/Castello).

Il valore unitario di riferimento viene determinato come media aritmetica tra il valore medio delle pubblicazioni ufficiali (OMI, Borsino Immobiliare, C.C.I.A.A. Varese) ed il valore risultante dalla regressione lineare semplice calcolata sui comparabili di mercato per ciascuna tipologia. Il valore così ottenuto costituisce il Valore Ordinario di Mercato unitario (OMV unitario), al quale saranno successivamente applicati i coefficienti di differenziazione e detratti gli oneri di regolarizzazione stimati al capitolo 8.

Fonti di informazione -- Pubblicazioni ufficiali

I valori unitari di riferimento per le abitazioni civili in condizioni conservative normali nel Comune di Cavaria con Premezzo sono stati desunti dalle seguenti tre fonti ufficiali.

Zona OMI di riferimento: Via Sant Antonino - Zona D1, Comune di Cavaria con Premezzo (V. Cantalupa, V. Macchio, V. Vittoria, V. Ticino, V. Ronchetti, V. De Gasperi, V. Montello, V. Rossini). Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Fonte per unità immobiliari / appartamenti	Range (€/mq)	Media (€/mq)
OMI - 2° sem. 2025 - Cavaria - zona D1 (V. Cantalupa, V. Macchio, V. Vittoria, V. Ticino, V. Ronchetti, V. De Gasperi, V. Montello, V. Rossini) - abitazioni civili, stato conservativo normale	1.050 - 1.300	1.175,00
Borsino Immobiliare - stabili qualità nella media	1.165 - 1.495	1.330,00
C.C.I.A.A. Varese (prezzivarese.it) - Listino 1°/2025 - unità abitative abitabili in buono stato	900 - 1.200	1.050,00

VALORE MEDIO DA PUBBLICAZIONI: 1.185,00 €/mq

La media aritmetica delle tre fonti risulta: $(1.175,00 + 1.330,00 + 1.050,00) / 3 = 1.185,00 €/mq$. Tale valore costituisce il valore unitario di riferimento da pubblicazioni ufficiali valido per abitazioni civili in condizioni conservative normali, assunto come riferimento comune per tutti i corpi residenziali.

Indagine di mercato -- Bilocali (Corpo A)

Per la valutazione del Corpo A (bilocale piano terra, Sub. 503) sono stati selezionati 4 comparabili da Immobiliare.it, escludendo le aste giudiziarie, gli immobili di nuova costruzione o ristrutturazione totale e quelli con prezzo su richiesta. Ai prezzi di offerta viene applicato uno sconto di trattativa del 10% quale stima prudenziale dello scostamento tra prezzo di offerta e prezzo di transazione nel mercato locale. I comparabili n. 1 e n. 2 rientrano entro il +/-10% del



valore OMI D1 (€ 1.067 -- 1.304/mq); i comparabili n. 3 e n. 4 sono stati mantenuti per la distribuzione superficiaria del campione (53-85 mq) e per la presenza di un comparabile in zona D1 (via Macchio).

Indirizzo	Piano	Sup. mq	Prezzo offerta	Sconto -10%	Prezzo netto	€/mq netto
Via Sant Antonino 19 -- no ascensore, 1 bagno	R	85	€ 114.000,00	€ 11.400,00	€ 102.600,00	€ 1.207,00
Via 4 Novembre 83 -- ascensore, 1 bagno, balcone	6	70	€ 95.000,00	€ 9.500,00	€ 85.500,00	€ 1.221,00
Via 4 Novembre -- ascensore, 1 bagno, balcone	S-2	64	€ 109.000,00	€ 10.900,00	€ 98.100,00	€ 1.533,00
Traversa via Macchio -- ascensore, 1 bagno, terrazzo (zona D1)	3	53	€ 93.000,00	€ 9.300,00	€ 83.700,00	€ 1.579,00
Media prezzi netti campione						€ 1.385,00

Fonte: Immobiliare.it -- Ricerca bilocali in vendita a Cavaria con Premezzo -- rilevazione maggio 2026. URL: <https://www.immobiliare.it/vendita-bilocali/cavaria-con-premezzo/>

Regressione lineare semplice -- Bilocali

Variabile indipendente X = superficie commerciale (mq); variabile dipendente Y = valore unitario netto (€/mq). Metodo dei minimi quadrati (n = 4).

i	Xi (mq)	Yi (€/mq)	Xi x Yi	Xi^2	Yi stima	Residuo
1	53	1.579	83.687	2.809	1.578	+1
2	64	1.533	98.112	4.096	1.436	+97
3	70	1.221	85.470	4.900	1.359	-138
4	85	1.207	102.595	7.225	1.167	+40
Sigma	272	5.540	369.864	19.030		

Parametro	Calcolo	Valore
X media (superficie)	272 / 4	68,00 mq
Y media (valore unitario)	5.540 / 4	1.385,00 €/mq
Coefficiente angolare (b)	$(369.864 - 376.720) / (19.030 - 18.496) = - 6.856 / 534$	- 12,84 €/mq per mq
Intercetta (a)	$1.385 - (- 12,84) \times 68 = 1.385 + 873,12$	2.258,12 €/mq
Equazione della retta	$(X = \text{superficie comm. mq}; Y = \text{€/mq})$	$Y = - 12,84 \times X + 2.258,12$
Coefficiente di determinazione (R^2)	$1 - 30.096 / 118.120$	0,74
Stima Corpo A (X = 72,00 mq)	$- 12,84 \times 72 + 2.258,12 = - 924,48 + 2.258,12$	€ 1.333,64/mq --> adottato € 1.334/mq

Il coefficiente di determinazione $R^2 = 0,74$ indica che il modello spiega il 74% della varianza osservata: risultato statisticamente soddisfacente per 4 osservazioni in un mercato di piccolo comune, che conferma la relazione inversa tra superficie e valore unitario nel segmento bilocale. Immettendo nella funzione di regressione la superficie commerciale del Corpo A (X = 72,00 mq) si ottiene un valore unitario di mercato pari a € 1.333,64/mq, arrotondato a € 1.334/mq.

Indagine di mercato -- Trilocali (Corpo B)



Per la valutazione del Corpo B (quadrilocale piano primo + cantina, Sub. 504+501), la tipologia di riferimento adottata è quella dei trilocali, in quanto il mercato locale non offre comparabili di quadrilocali in numero sufficiente. La superficie commerciale del Corpo B (165,00 mq) include la cantina al piano interrato già pesata al 20% nel calcolo della superficie commerciale: il confronto con trilocali di dimensione inferiore è pertanto metodologicamente corretto. Sono stati selezionati 5 comparabili, escludendo le aste giudiziarie, nuove costruzioni/ristrutturazioni totali con valori superiori a 2.400€/mq, le ville e le ville a schiera.

Indirizzo	Piano	Sup. mq	Prezzo offerta	Sconto -10%	Prezzo netto	€/mq netto
Via Ticino 505 - no asc., 1 bagno, balcone (zona D1)	2	80	€ 95.000,00	€ 9.500,00	€ 85.500,00	€ 1.069,00
Via IV Novembre 533 - asc., 1 bagno, balcone	6	90	€ 120.000,00	€ 12.000,00	€ 108.000,00	€ 1.200,00
Via Padre R. Giuliani 22/e - no asc., 1 bagno, balcone	T	117	€ 159.000,00	€ 15.900,00	€ 143.100,00	€ 1.223,00
Via A. Vivaldi 222 - no asc., 1 bagno, balcone (piano 1, simile Corpo B)	I	120	€ 179.000,00	€ 17.900,00	€ 161.100,00	€ 1.343,00
Via Rossini 212 - 2 bagni (superficie ampia per estrapolare verso 160 mq)	--	145	€ 169.000,00	€ 16.900,00	€ 152.100,00	€ 1.049,00
Media prezzi netti campione						€ 1.177,00

Fonte: Immobiliare.it -- Ricerca trilocali in vendita a Cavaria con Premezzo -- rilevazione maggio 2026. URL: <https://www.immobiliare.it/vendita-trilocali/cavaria-con-premezzo/>

Note: i comparabili n. 1, 2, 3 e 5 rientrano entro il $\pm 10\%$ del valore OMI D1. Il comparabile n. 4 (Via A. Vivaldi 222, $+13\%$ sul range) è stato mantenuto per la omogeneità tipologica con Corpo B (piano primo, no ascensore). La media del campione (1.177€/mq) è praticamente coincidente con le fonti ufficiali (1.185€/mq).

Regressione lineare semplice -- Trilocali

Medesima metodologia della regressione bilocali (n = 5).

i	Xi (mq)	Yi (€/mq)	Xi x Yi	Xi^2	Yi stima	Residuo
1	80	1.069	85.520	6.400	1.173	-104
2	90	1.200	108.000	8.100	1.174	+26
3	117	1.223	143.091	13.689	1.178	+45
4	120	1.343	161.160	14.400	1.178	+165
5	145	1.049	152.105	21.025	1.182	-133
Sigma	552	5.884	649.876	63.614		



Parametro	Calcolo	Valore
X media (superficie)	552 / 5	110,40 mq
Y media (valore unitario)	5.884 / 5	1.176,80 €/mq
Coefficiente angolare (b)	$(649.876 - 649.498) / (63.614 - 60.941) = 378 / 2.673$	+ 0,14 €/mq per mq
Intercetta (a)	$1.176,80 - 0,14 \times 110,40$	1.161,34 €/mq
Equazione della retta	(X = superficie comm. mq; Y = €/mq)	$Y = + 0,14 \times X + 1.161,34$
Coefficiente di determinazione (R^2)	pendenza trascurabile; varianza non spiegata	~ 0,00
Stima Corpo B (X = 165,00 mq)	$0,14 \times 165 + 1.161,34$	€ 1.184,44/mq --> adottato (media campione) € 1.177/mq

La superficie non spiega la varianza del prezzo unitario: la pendenza $b = + 0,14$ €/mq per mq è trascurabile ed il prezzo per mq è sostanzialmente costante nell'intervallo 80-145 mq. Ciò non inficia la metodologia, ma indica che il valore atteso dalla regressione coincide con la media del campione.

Interpretazione ($R^2 \sim 0$): Per i trilocali di Cavarina con Premezzo il valore unitario non dipende significativamente dalla superficie nel range osservato (80-145 mq). La superficie commerciale del Corpo B (165,00 mq) ricade al di fuori di tale intervallo, sicché la stima per $X = 165$ mq costituisce una estrapolazione; tuttavia, essendo la pendenza trascurabile ($b = + 0,14$ €/mq per mq) e $R^2 \sim 0$, il valore atteso resta sostanzialmente costante e l'estrapolazione non introduce distorsioni apprezzabili. La retta di regressione per $X = 165$ mq fornisce 1.184€/mq, praticamente identico alla media del campione (1.177€/mq) e alle fonti ufficiali (1.185€/mq): i tre approcci convergono, confermando la solidità del valore adottato per Corpo B.

Valore unitario di riferimento

Il valore unitario di riferimento da adottare per ciascun corpo è determinato come media aritmetica tra il valore medio delle pubblicazioni ufficiali ed il valore risultante dall'indagine di mercato. Per il Corpo A la regressione ($R^2 = 0,74$) è statisticamente affidabile. Per il Corpo B la regressione mostra $R^2 \sim 0$, ma la media del campione (1.177€/mq) converge con le fonti ufficiali (1.185€/mq), confermando la coerenza del valore adottato.

Corpo	Fonti ufficiali (€/mq)	Mercato / Regressione (€/mq)	Valore unitario di riferimento adottato
A -- Bilocale piano terra (72,00 mq comm.)	€ 1.185,00	€ 1.333,64 (regressione $R^2 = 0,74$)	€ 1.260,00/mq
B -- Quadrilocale p.p. + cantina (165,00 mq comm.)	€ 1.185,00	€ 1.177,00 (media campione $R^2 \sim 0$)	€ 1.185,00/mq

Corpo A: media = $(€ 1.185,00 + € 1.333,64) / 2 = € 1.259,32/\text{mq}$ --> adottato € 1.260,00/mq (arrotondamento prudenziale).

Corpo B: media = $(€ 1.185 + € 1.177) / 2 = € 1.181,00/\text{mq}$ --> adottato € 1.185,00/mq (convergenza delle fonti; si adotta il valore ufficiale per trasparenza metodologica).

Nota: I valori unitari di riferimento si riferiscono ad abitazioni civili in condizioni conservative normali, in assenza di difformità edilizie e con piena conformità catastale. Le specificità dell'immobile in esame (difformità edilizie, assenza



di agibilità, stato conservativo, piano e affaccio) saranno ponderate nella fase successiva attraverso i coefficienti di differenziazione.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA CORPO "A" – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Pubblicazioni di riferimento: "Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso" di Flavio Paglia, EPC Libri, 2004 Roma; "Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" di Graziano Castello, Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

Caratteristiche della zona

CARATTERISTICHE FUNZIONALI (A1)	presenza		assenza	
Fognatura	1,00	x	0,90	
Adduzione idrica	1,00	x	0,60	
Linea elettrica	1,00	x	0,60	
Telefono	1,00	x	0,95	
Gas	1,00	x	0,95	
Scuole (scuola infanzia < 150m)	1,05	x	1,00	
Giardini	1,08		0,95	x
Linee di autobus	1,00		0,90	x
Stazione ferroviaria	1,05		1,00	x
Metropolitana	1,05		1,00	x
Musei	1,03		1,00	x
Uffici pubblici	1,08		1,00	x
Posto di polizia	1,03		1,00	x
Negozi e supermercati	1,05		1,00	x
Impianti sportivi	1,03		1,00	x
Cinema e teatri	1,03		1,00	x
Circoli e ritrovi (Oratorio < 50m)	1,03	x	1,00	
Tralicci elettrici	0,90		1,00	x
Depuratori	0,90		1,00	x
Centrali di energia	0,80		1,00	x
Cimiteri	0,80		1,00	x
Binari ferroviari	0,90		1,00	x
Aeroporti	0,90		1,00	x
Ospedali	0,95		1,00	x
Carceri	0,92		1,00	x
Discoteche	0,95		1,00	x
Stadio	0,90		1,00	x
Industrie	0,85		1,00	x
coefficiente caratteristiche funzionali di zona "A1"			0,92	

CARATTERISTICHE ESTETICHE (A2)	presenza		assenza	
Elemento naturale predominante	1,10		1,00	x
Panoramicità generale	1,15		1,00	x
Elemento artificiale predominante	0,93		1,02	x
Parco o verde fruibile nella zona (già valutato)	1,05		1,00	x
Scorci caratteristici ambientali	1,20		1,00	x
Strutture artificiali da attraversare	0,88		1,02	x
coefficiente caratteristiche estetiche di zona "A2"			1,04	



coefficiente caratteristiche di zona "A": A1 x A2 =

0,96

Caratteristiche dell'unità immobiliare bilocale

DOTAZIONE PARCHEGGI (B1)		
Posti auto pari al numero di unità immobiliari	1,05	x
Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari	1,03	
Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari	1,00	
TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE (B2)		
Edificio plurifamiliare di oltre tre piani fuori terra	0,98	
Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00	x
Villino a schiera	1,02	
Villa unifamiliare	1,04	
Classico signorile condizioni scadenti	0,90	
Classico signorile condizioni normali	1,00	
Classico signorile condizioni buone	1,03	
Classico signorile condizioni ottime	1,06	
Popolare condizioni con travi in legno	0,80	
Popolare condizioni scadente	0,90	
Popolare condizioni normale	0,95	
STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE (B3)		
Pessimo	0,80	
Scarso	0,85	
Sufficiente	0,90	
Discreto	0,95	x
Normale	1,00	
Buono	1,05	
Ottimo	1,10	
VARIANTI DIMENSIONALI IMMOBILE (B4)		
sotto i 40,00mq	1,25	
tra i 41,00mq ed i 60,00mq	1,20	
tra i 61,00mq ed i 80,00mq	1,10	
tra i 81,00mq ed i 100,00mq	1,00	
tra i 101,00mq ed i 120,00mq	0,95	
tra i 121,00mq ed i 150,00mq	0,90	
tra i 151,00mq ed i 180,00mq	0,85	
Oltre i 180,00mq	0,80	
GIA' CONSIDERATO NEL PREZZO UNITARIO		
coefficiente caratteristiche B1, B2, B3,B4	1,00	



CARATTERISTICHE FUNZIONALI IMMOBILE (B5)	presenza		assenza	
Elettrico	1,00	x	0,90	
Idraulico	1,00	x	0,93	
Gas	1,00	x	0,98	
Riscaldamento centralizzato	--		--	
Riscaldamento autonomo	1,02	x	1,00	
Telefonico	1,00	x	0,95	
Citofonico	1,00	x	0,95	
Condizionamento centralizzato	--		--	
Condizionamento autonomo (solo camera)	1,03	x	1,00	
Ascensore edificio sotto i 3 piani	--		--	
Ascensore edificio oltre 3 piani	--		--	
Piscina	1,08		1,00	x
Palestra	1,02		1,00	x
Campi da tennis	1,02		1,00	x
Campo da golf	1,18		1,00	x
Giardino privato con giochi bambini	1,10		1,00	x
coefficiente caratteristiche funzionali immobile "B5"	1,05			

ASPETTI FUNZIONALI DELL'IMMOBILE (B6)	insufficiente		normale		buono		ottimo	
Illuminazione	0,90		1,00	x	1,10		1,20	
Ventilazione	0,92		1,00	x	1,07		1,13	
Insolazione	0,95		1,00	x	1,05		1,10	
Dimensione ambienti	0,90		1,00	x	1,10		1,20	
Disposizione ambienti	0,85		1,00	x	1,15		1,30	
Zone morte	0,97		1,00	x	1,03		1,06	
Ambienti di deposito (deposito comunicante con autorimessa)	0,97		1,00		1,03	x	1,06	
Qualità servizi	0,90		1,00	x	1,10		1,20	
Qualità cucina (angolo cottura)	0,92	x	1,00		1,08		1,16	
coefficiente caratteristiche funzionali immobile "B6"	0,95							

CARATTERISTICHE ESTETICHE IMMOBILE (B7)	sotto media		normale		pregevoli	
Porta d'ingresso	0,95		1,00	x	1,05	
Porte interne	0,96		1,00	x	1,04	
Tinte e decori	0,90		1,00	x	1,10	
Pavimentazioni	0,90		1,00	x	1,10	
Piastrelle pareti bagni	0,95		1,00	x	1,05	
Piastrelle pareti cucina	0,97		1,00	x	1,03	
Rubineria	0,96		1,00	x	1,04	
Finestre	0,95		1,00	x	1,05	
Scuri	0,97		1,00	x	1,03	
Placche elettriche	0,98		1,00	x	1,02	
Altre finiture	0,95		1,00	x	1,05	
coefficiente caratteristiche estetiche immobile "B7"	1,00					

coefficiente caratteristiche immobile "B": B1 x B2 x B3 x B4 x B5 x B6 x B7 =	1,00
--	-------------



COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE			
A	=	0,96	x
B	=	1,00	x
TOTALE	=	0,96	

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale.

$$1.260,00€/mq \times 0,96 = 1.209,60€/mq$$

arrotondato a 1.210,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CORPO "A":

Valore superficie principale: 72,00mq x 1.210,00€/mq = **€ 87.120,00**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA CORPO "B" – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Pubblicazioni di riferimento: "Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso" di Flavio Paglia, EPC Libri, 2004 Roma; "Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" di Graziano Castello, Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

Caratteristiche della zona: medesime corpo A, pertanto = 0,96

Caratteristiche dell'unità immobiliare quadrilocale

DOTAZIONE PARCHEGGI (B1)		
Posti auto pari al numero di unità immobiliari	1,05	x
Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari	1,03	
Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari	1,00	
TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE (B2)		
Edificio plurifamiliare di oltre tre piani fuori terra	0,98	
Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00	x
Villino a schiera	1,02	
Villa unifamiliare	1,04	
Classico signorile condizioni scadenti	0,90	
Classico signorile condizioni normali	1,00	
Classico signorile condizioni buone	1,03	
Classico signorile condizioni ottime	1,06	
Popolare condizioni con travi in legno	0,80	
Popolare condizioni scadente	0,90	
Popolare condizioni normale	0,95	



STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE (B3)		
Pessimo	0,80	
Scarso	0,85	
Sufficiente	0,90	
Discreto	0,95	x
Normale	1,00	
Buono	1,05	
Ottimo	1,10	
VARIANTI DIMENSIONALI IMMOBILE (B4)		
sotto i 40,00mq	1,25	
tra i 41,00mq ed i 60,00mq	1,20	
tra i 61,00mq ed i 80,00mq	1,10	
tra i 81,00mq ed i 100,00mq	1,00	
tra i 101,00mq ed i 120,00mq	0,95	
tra i 121,00mq ed i 150,00mq	0,90	
tra i 151,00mq ed i 180,00mq	0,85	
Oltre i 180,00mq	0,80	
GIÀ CONSIDERATO NEL PREZZO UNITARIO		
coefficiente caratteristiche B1, B2, B3,B4	1,00	

CARATTERISTICHE FUNZIONALI IMMOBILE (B5)	presenza		assenza	
Elettrico	1,00	x	0,90	
Idrraulico	1,00	x	0,93	
Gas	1,00	x	0,98	
Riscaldamento centralizzato	--		--	
Riscaldamento autonomo	1,02	x	1,00	
Telefonico	1,00	x	0,95	
Citofonico	1,00	x	0,95	
Condizionamento centralizzato	--		--	
Condizionamento autonomo (solo soggiorno)	1,03	x	1,00	
Ascensore edificio sotto i 3 piani	--		--	
Ascensore edificio oltre 3 piani	--		--	
Piscina	1,08		1,00	x
Palestra	1,02		1,00	x
Campi da tennis	1,02		1,00	x
Campo da golf	1,18		1,00	x
Giardino privato con giochi bambini	1,10		1,00	x
coefficiente caratteristiche funzionali immobile "B5"	1,05			



ASPETTI FUNZIONALI DELL'IMMOBILE (B6)	insufficiente	normale	buono	ottimo
Illuminazione	0,90	1,00	x	1,10
Ventilazione	0,92	1,00	x	1,07
Insolazione	0,95	1,00	x	1,05
Dimensione ambienti	0,90	1,00	x	1,10
Disposizione ambienti	0,85	1,00	x	1,15
Zone morte	0,97	1,00	x	1,03
Ambienti di deposito (grande cantina p. interrato)	0,97	1,00		x
Qualità servizi	0,90	1,00	x	1,10
Qualità cucina (ampia metratura – buono spazio per parete att.)	0,92	1,00		x
coefficiente caratteristiche funzionali immobile "B6"	1,11			

CARATTERISTICHE ESTETICHE IMMOBILE (B7)	sotto media	normale	pregevoli
Porta d'ingresso	0,95	1,00	x
Porte interne	0,96	1,00	x
Tinte e decori	0,90	1,00	x
Pavimentazioni	0,90	1,00	x
Piastrelle pareti bagni	0,95	1,00	x
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	x
Rubinetteria	0,96	1,00	x
Finestre	0,95	1,00	x
Scuri	0,97	1,00	x
Placche elettriche	0,98	1,00	x
Altre finiture	0,95	1,00	x
coefficiente caratteristiche estetiche immobile "B7"	1,00		

$$\text{coefficiente caratteristiche immobile "B": } B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times B6 \times B7 = 1,16$$

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE			
A	=	0,96	x
B	=	1,16	x
TOTALE	=	1,11	

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale.

$$1.185,00\text{€/mq} \times 1,11 = 1.315,35\text{€/mq}$$

arrotondato a 1.315,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CORPO "B":

$$\text{Valore superficie principale: } 165,00\text{mq} \times 1.315,00\text{€/mq} = \text{€ 216.975,00}$$



Valutazione del Box / Autorimessa (Corpo C)

Il Corpo C (autorimessa al piano terra) è valutato autonomamente rispetto ai corpi residenziali. Il mercato locale non offre comparabili di box o autorimesse in vendita quali unità immobiliari autonome -- i box risultano esclusivamente come pertinenze di abitazioni, senza prezzo scorporato -- sicché non è possibile costruire una regressione lineare sui prezzi di offerta. Il valore unitario di riferimento è pertanto determinato come media diretta delle pubblicazioni ufficiali per la tipologia box e autorimesse.

Fonte per autorimesse	Range (€/mq)	Media (€/mq)
OMI – 2° sem. 2025 – Cavaria – zona D1 (V. Cavaria con Premezzo -- box e autorimesse, Cantalupa, V. Macchio, V. Vittoria, V. Ticino, V. stato normale (per i box l OMI non Ronchetti, V. De Gasperi, V. Montello, V. Rossini) differenza lo stato conservativo) -- abitazioni civili, stato conservativo normale		€ 835,00
Borsino Immobiliare – stabili qualità nella media	Box e autorimesse: min 885 / medio 949 / max 1.013 €/mq	€ 949,00
C.C.I.A.A. Varese (prezzivarese.it) – Listino 1°/2025 – unità abitative abitabili in buono stato	Box singoli: 8.000 -- 12.000 €/box a corpo (medio 10.000 €) -- convertito a €/mq	€ 670,00

VALORE MEDIO DA PUBBLICAZIONI: 818,00 €/mq

Conversione del dato camerale: il valore C.C.I.A.A. è espresso a corpo per box singolo. Per renderlo omogeneo alle altre fonti si rapporta il valore medio (10.000,00 €) alla superficie lorda di un box standard (netto 2,50 x 5,00 = 12,50 mq; lordo circa 15,00 mq comprensivo di murature): 10.000,00 € / 15,00 mq = 666,67 €/mq, arrotondato a 670,00 €/mq.

La media aritmetica delle tre fonti risulta: $(835,00 + 949,00 + 670,00) / 3 = 818,00$ €/mq. In via prudenziale si adotta un valore unitario di riferimento pari a 800,00€/mq.

Trattandosi di autorimessa di taglia superiore al box standard, il valore unitario di riferimento -- tarato su box di circa 15,00 mq -- non è trasferibile linearmente sulla superficie effettiva. La sua applicazione secca (43,00 mq x 800,00 €/mq = 34.400,00 €) condurrebbe ad un valore pari a circa tre box singoli, incongruo con la funzionalità del bene, che ospita una sola autovettura, presenta profondità netta inferiore a 5,00 m ed accesso disagiata per veicoli di grande ingombro (CUV-SUV). Si applicano pertanto i seguenti coefficienti di differenziazione.

Coefficiente di differenziazione	Valore	Motivazione
Decremento dimensionale	0,70	Superficie pari a circa il triplo del box standard; il valore unitario di mercato decresce con la taglia, per la minore appetibilità dello spazio eccedente.
Funzionalità / manovrabilità	0,80	Profondità netta inferiore a 5,00 m; non ospita due autovetture; accesso disagiata per veicoli di grande ingombro (SUV / fuoristrada).
Stato e destinazione	0,90	Valutazione come C/6 (autorimessa) post messa in pristino; stato conservativo e accessibilità.
COEFFICIENTE GLOBALE G	0,50	$0,70 \times 0,80 \times 0,90 = 0,504$, arrotondato a 0,50.



VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale.

$$800,00€/mq \times 0,50 = 400,00€/mq$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CORPO "C":

Valore superficie principale: 43,00mq x 400,00€/mq = **€ 17.200,00**

Nota: il valore ottenuto (17.200,00 €) equivale a circa 1,4 -- 1,7 volte il valore di un box singolo standard secondo il listino camerale (8.000 - 12.000 €), coerente con un'autorimessa che, pur ampia, ospita una sola autovettura e presenta limitata fruibilità.

Valutazione dell'Area scoperta di pertinenza (Corpo D)

Il Corpo D (area scoperta di pertinenza, NCT Foglio 2, Particella 2430) costituisce una pertinenza -cortile/giardino. Le aree scoperte pertinenziali si valutano mediante ragguaglio della superficie reale ad una superficie commerciale equivalente, cui si applica il valore unitario residenziale di zona. La superficie reale rilevata (80,00 mq) è ragguagliata (vedi pagina 37) ottenendo una superficie commerciale equivalente di 4,00 mq.

Superficie reale (mq)	Sup. comm. equiv. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
80,00	4,00	1.185,00	€ 4.740,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CORPO "D":

Valore superficie ragguagliata: 4,00mq x 1.185,00€/mq = **€ 4.740,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Corpo A	72,00	0,00	€ 87.120,00	€ 87.120,00
B	Corpo B	165,00	0,00	€ 216.975,00	€ 216.975,00
C	Corpo C	43,00	0,00	€ 17.200,00	€ 17.200,00
D	Corpo D	4,00	0,00	€ 4.740,00	€ 4.740,00
				€ 326.035,00	€ 326.035,00

Spese di adeguamento e di regolarizzazione delle difformità Si veda capitolo 8, paragrafo 8.1

-€ 35.000,00

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€ 291.035,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Riduzione per vendita di quota:	€ 0,00
Riduzione per stato di occupazione:	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 291.035,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento:	-€ 35,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 291.000,00

data 27/05/2026

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari

