

DANIELA MIOLA GEOMETRA

## COMUNE DI FERNO

*Provincia di Varese*

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA AVENTE AD OGGETTO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA DI IMMOBILI ESISTENTI

Via A. Volta 24



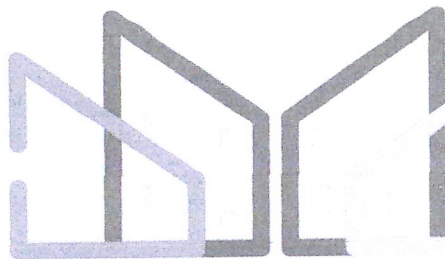
1

---

VIA LIBERTA', 31  
21017 SAMARATE - VA  
CELL. 346 - 5023858  
C.F. MLI DNL 80H59 I819L  
P.IVA 02245340027

---

COLLE  
GEOME  
VARE  
454



DANIELA MIOLA GEOMETRA

Data del sopralluogo: 22 Gennaio 2026

Data della valutazione: 16 Aprile 2026

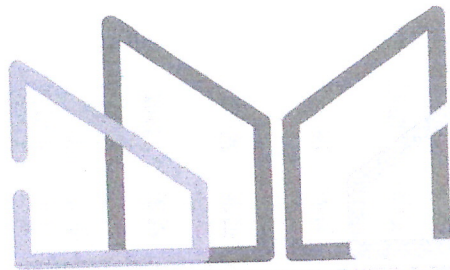
*Indice*

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE e ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA | 3  |
| 2. DESCRIZIONE DEL BENE                                        | 5  |
| 3. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA                          | 6  |
| 4. CERTIFICAZIONI E DOCUMENTAZIONE TECNICA                     | 7  |
| 5. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE                            | 8  |
| 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                  | 12 |
| 7. ALLEGATI                                                    | 22 |
| ~ Piante appartamenti utili al calcolo delle superfici         |    |
| ~ planimetrie catastali                                        |    |
| ~ visura catastale                                             |    |
| ~ estratto mappa catastale                                     |    |
| ~ estratto PGT                                                 |    |



VIA LIBERTA', 31  
21017 SAMARATE - VA  
CELL. 346 - 5023858  
C.F. MLI DNL 80H59 I819L  
P.IVA 02245340027

OM. MIOL.  
COLLE  
GEOMI  
VARE  
345



DANIELA MIOLA GEOMETRA

## PREMESSA

La sottoscritta Geom. Miola Daniela, con studio in Samarate, via Libertà 31, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al n. 3454, incaricata dal Tribunale di Busto Arsizio su richiesta dell'Avv. Cattorini Raffaella in qualità di Curatore dell'eredità giacente (RG. 2635/2025), rassegna la presente relazione di stima e dichiara rispondente al vero, quanto in seguito esposto sul bene oggetto di valutazione.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile, oggetto della seguente perizia, è situato in zona centrale del Comune di Ferno e più precisamente in via A. Volta, 24.

Il cespite è un'abitazione sita al piano terra e piano primo oltre ad un piano interrato, di una casa di corte, accessibile da un androne di ingresso comune posto sulla via Volta.

La porzione immobiliare è composta da ingresso comune con altra proprietà da cui si accede al solo locale di proprietà posto al piano terra e con destinazione d'uso a cucina. Al piano primo, accessibile dalla scala comune posta all'ingresso e dalla porzione di ballatoio condiviso, si può trovare locale adibito a soggiorno cucina, disimpegno di distribuzione per accedere alla zona notte composta da una camera da letto e dal locale bagno.

All'interno della quota di proprietà è presente anche una piccola cantina posta al piano interrato.

Lo stabile è posto all'interno del centro storico del paese e dista pochi chilometri dalle principali città limitrofe.

L'agglomerato circostante è prevalentemente a destinazione residenziale con piccole attività commerciali. A breve distanza si trova l'Oratorio San Giovanni XXIII, la Scuola dell'Infanzia Carlo Castiglioni e la Scuola Primaria di Ferno.

Utilizzando i propri veicoli, in breve tempo è possibile raggiungere vari centri commerciali, supermercati, ospedali e l'aeroporto di Milano Malpensa

I beni risultano di proprietà de Sig.ri:

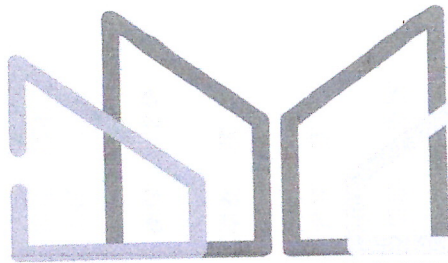
— nato a — il —  
C.F.: — proprietà per 1/1

3



VIA LIBERTA', 31  
21017 SAMARATE - VA  
CELL. 346 - 5023858  
C.F. MLI DNL 80H59 I819L  
P.IVA 02245340027

MIOL  
COLL  
GEON  
VAR  
34



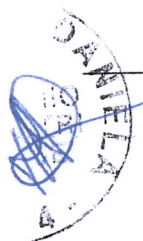
## DANIELA MIOLA GEOMETRA

L'immobile oggetto di stima è identificati al NCEU Comune di Ferno nel seguente modo:

Foglio 17, mappale 2194, subalterno 4, categoria A/4, classe 05, consistenza 4 vani, rendita € 163.20

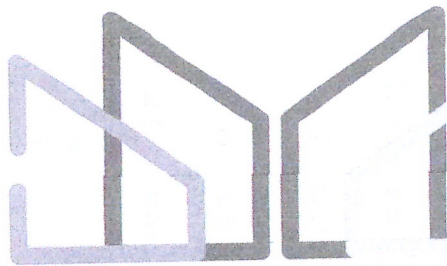
Il fabbricato affaccia a Nord verso altra unità immobiliare, a Est in parte verso il cortile di proprietà ad uso comune e in parte verso altra unità, a Sud confina con altra unità immobiliare, a Ovest verso esterno.

Georeferenziazione:



VIA LIBERTA', 31  
21017 SAMARATE - VA  
CELL. 346 - 5023858  
C.F. MLI DNL 80H59 I819L  
P.IVA 02245340027





DANIELA MIOLA GEOMETRA

## DESCRIZIONE DEL BENE

Dal sopralluogo, dai dati e documenti in possesso, si rileva una tipica casa di corte composta da più piani fuori terra con caratteristiche tipiche degli '30-'60

L'unità stata oggetto di divisione in due unità abitative autorizzata con pratica edilizia AE 98/1993 del 01/10/1993. Successivamente, internamente, non sono state apportate modifiche. Esternamente, sono state sistemate le facciate.

Dall'analisi delle tavole grafiche allegata alla pratica autorizzativa e delle quote rilevate in loco si notano lievi discrepanze.

Le tapparelle esterne, dell'abitazione oggetto di perizia, presentano evidenti segni di degrado.

Le finiture esterne sono semplici ed il livello esterno di manutenzione del fabbricato è buono.

Internamente l'abitazione sono presenti finiture semplici e non di pregio.

Il locale posto a piano terra, attualmente è ingombro di materiale di vario genere accumulato, impedendo di fatto l'accesso in modo sicuro per poterne rilevare le dimensioni, gli infissi, la posizione degli attacchi delle utenze. Per tale locale ci si baserà sulle dimensioni del locale soggiorno posto al piano primo che risulta essere identico.

Al piano primo, è possibile accedere ai locali dalla porta posta sul ballatoio comune. Dall'ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura. Come si evince dalle foto si può notare lo stato di degrado dei locali.

Un disimpegno porta poi alla camera da letto, posta ad un livello superiore di circa 28cm rispetto ai restanti locali ed al bagno composto da wc, bidet, lavabo e vasca da bagno.

Il serramento posto nel disimpegno non è misurabile in quanto, vi è un'ostruzione davanti al foro. Dalla foto allegata si può notare che il serramento è stato divelto dal suo alloggiamento e risulta pericolante.

Lo stato manutentivo dell'appartamento risulta, in generale, in pessime condizioni con serramenti vecchi, in più punti scrostati o rotti e/o pericolanti. Il davanzale, in legno, della finestra del soggiorno è staccato dalla muratura.

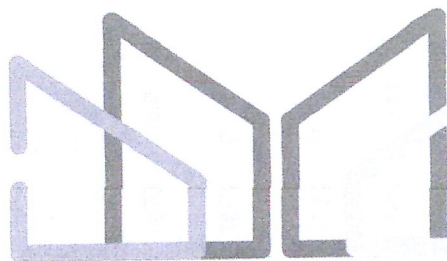
Le tapparelle di tutte le aperture, non sono funzionanti.

In più punti si riscontrano, porzioni di intonaco scrostato o fessurato dovuto all'umidità presente.

La caldaia, installata nel locale soggiorno, non è funzionante.







## DANIELA MIOLA GEOMETRA

In merito alla cantina di proprietà, posta al piano interrato, si specifica che non è stato possibile accedere e verificarne le condizioni in quanto locale privo di serramenti esterni e luce artificiale visto la mancanza di corrente elettrica. Per tale locale si utilizzeranno le dimensioni indicate nella tavola grafica reperita con accesso agli atti.

Finiture esterne:

Struttura portante verticale: muratura perimetrale portante con pilastri interni in C.A.

Condizioni: buone

Strutture portanti orizzontale: solai in latero-cemento

Condizioni: buone

Pareti esterne: rivestite in intonaco

Condizioni: buone

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo

Condizioni: scarse

Infissi esterni: finestra/porta in alluminio

Condizioni: buone

tapparelle in PVC

Condizioni: scarse

Finiture interne:

Pareti: finite a civile

Condizioni: scarse

Pavimenti: piastrelle di media qualità

Condizioni: buone

Rivestimenti: piastrelle di media qualità

Condizioni: discrete

Infissi interni: porte in legno con inserto in vetro

Condizioni: sufficienti

Impianto di riscaldamento: autonomo

Condizioni: non conforme

Impianto per produzione

acqua calda sanitaria: autonomo (da caldaia riscaldamento)

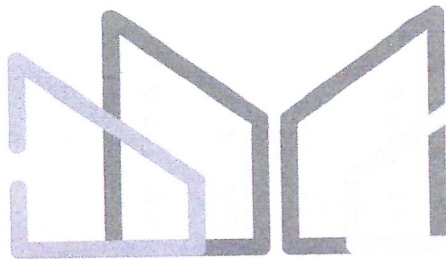
Condizioni: non conforme

Impianto elettrico: autonomo



1017

COLL  
BEON  
VAF



DANIELA MIOLA GEOMETRA

Condizioni: da adeguare alla normativa vigente

## REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato con Pratica Edilizia antecedente al 1967 di cui non se ne conosce il numero. Successivamente è stato oggetto di pratica edilizia per sistemazione e ampliamento del balcone ed era unito alla proprietà confinante con NULLA OSTA 79/1974.

Nel 1993 con pratica edilizia A.E. 98/1994 per la suddivisione in due unità abitative.

L'agibilità/abitabilità dell'immobile è stata autorizzata e rilasciata in data 19/10/1977 allegata alla pratica 79/1977. Secondo quanto comunicato dai tecnici del Comune di Ferno, la successiva divisione in due unità non ha comportato modifiche tali da richiedere una nuova autorizzazione di agibilità/abitabilità.

In seguito non sono state realizzate opere tali da richiedere una adeguata autorizzazione.

In fase di sopralluogo ed a seguito di accesso agli atti per il reperimento della pratica originaria, si è potuto riscontrare che vi sono alcune lievi incongruenze tra lo stato realizzato e lo stato progettato: le dimensioni dei locali sono lievemente maggiori rispetto a quanto dichiarato sia al piano terra che al piano primo. La porta di ingresso al piano primo risulta essere spostata rispetto a quanto dichiarato nella pratica del 1993 n° 98, così come risulta chiusa la portafinestra dichiarata nella camera da letto ed è stata riscontrata una variazione dimensionale della finestra del bagno.

Internamente non risulta indicato, nella pratica autorizzativa il gradino presente nella camera da letto e risulta spostata la porta del bagno.

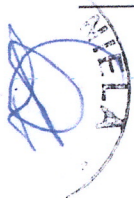
La mancanza della porta finestra nella camera da letto comporta una riduzione del rapporto di *aero-illuminazione* ed il mancato rispetto del rapporto minimo di legge.

Urbanisticamente, si può constatare che secondo il PGT vigente, l'immobile ricade in zona "nuclei di antica formazione" regolamentati dall'art. 21 e successivi delle Norme di attuazione (NdA).

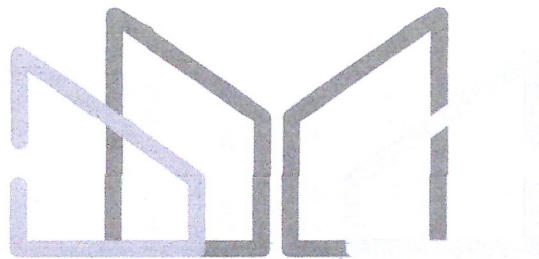
Per poter sanare le difformità esterne rilevate, si può procedere in due modi:

1 - Presentare una pratica edilizia riportando lo stato attuale, evidenziando lo spostamento dei serramenti e la chiusura della finestra della camera e, a seguito di ordinanza comunale ripristinare lo stato dei luoghi, ridimensionando la finestra del bagno come progettato nel 1993 e riaprire la portafinestra della camera da letto.

2 - Ridimensionare la camera da letto, attraverso la realizzazione di un arredo fisso tale da creare almeno una camera da letto singola, minimo 9 mq, compatibilmente anche con la verifica del volume minimo, in modo tale che la metratura esistente



1017  
COLL  
GEO  
VA



## DANIELA MIOLA GEOMETRA

della finestra sia adeguata a soddisfare le nuove dimensioni del locale. Per poter procedere con questa soluzione sarà necessario richiedere un accertamento di compatibilità paesaggistica per sanare a livello ambientale paesaggistico le difformità riscontrate con una sanzione ammontante al 20% del computo metrico delle opere con un minimo di € 500,00 oltre a diritti di segreteria e marche da bollo. Successivamente deve essere prodotta e presentata pratica SCIA in sanatoria con una sanzione variabile da € 516,00 a € 1032,00.

In merito alle discrepanze riscontrate nelle dimensioni dei locali, trattandosi dello spostamento dei muri perimetrali, si presume siano stati realizzati in tale modo con la costruzione originaria dell'immobile. Le misure diverse indicate nel progetto del 1974 e del 1993 potrebbero essere meri errori di scrittura. Il tutto è possibile ricondurlo allo stato legittimo, attraverso una dichiarazione del progettista che dovrà descrivere caratteristiche e materiali e attestarne l'epoca di costruzione.

Come indicato dall'art. 9 comma 1bis del DPR 380/01, sotto riportato, lo stato legittimo può essere attestato, oltre che dalle pratiche reperite presso gli uffici comunali, anche con fotografie dell'epoca, schede catastali di primo impianto e quant'altro necessario a testimoniare l'epoca della costruzione. Quanto precedentemente indicato in merito alle procedure indicate, potrebbero subire modifiche sia nel tipo di pratiche da presentare sia nei costi sanzionatori da sostenere, nel caso in cui, in fase di predisposizione della pratica edilizia, si dovessero reperire ulteriori documenti, ad oggi non in possesso della scrivente, che potrebbero modificare lo stato legittimo.

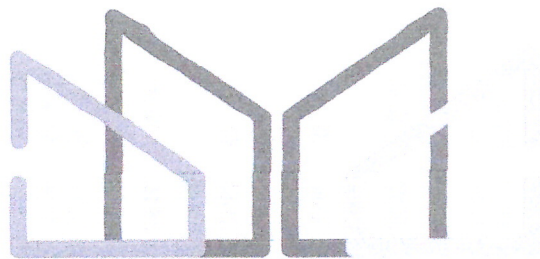
8

### **Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli [articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38](#), previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli [articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38](#), e la dichiarazione di cui all'[articolo 34-bis](#). Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli*

VIA LIBERTA', 31  
21017 SAMARATE - VA  
CELL. 346 - 5023858  
C.F. MLI DNL 80H59 I819L  
P.IVA 02245340027





DANIELA MIOLA GEOMETRA

eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

## CERTIFICAZIONI E DOCUMENTAZIONE TECNICA

Il bene non è certamente stato certificato energeticamente come alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05ve n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (g.U.26.2.07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 coordinato con decreto 7 aprile.

In materia di installazione impianti, il bene non possiede la documentazione tecnica necessaria.

L'immobile è privo degli Attestati di Prestazione Energetica (APE)

## CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Criteri di stima adottati:

per la valutazione dell'immobile si è scelto il criterio del valore di mercato, facendo riferimento ai prezzi medi della zona centrale B1 della località di Ferno. I valori a m<sup>2</sup> individuati sono stati calcolati confrontando i prezzi a m<sup>2</sup> riportati dall'Agenzia del Territorio, dalla Camera di Commercio di Varese per appartamenti con caratteristiche simili (A/4 – Abitazioni di popolare). Visto lo stato dei luoghi si ritiene opportuno il valore medio per m<sup>2</sup> per gli appartamenti della zona con caratteristiche simili al bene in oggetto, è stato rapportato alle caratteristiche dell'immobile in questione attraverso l'uso di alcuni coefficienti di incremento/riduzione, ricavati dalla letteratura esistente in materia di estimo.

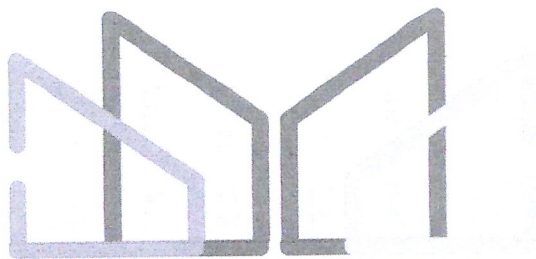
Determinazione del valore medio per m<sup>2</sup> della zona:

|                                           | Valore di mercato €/ m <sup>2</sup> |         |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------|
|                                           | Minimo                              | Massimo |
| Agenzia delle Entrate **                  | 1200 €                              | 1550 €  |
| Camera di Commercio di Varese             | 700 €                               | 1.000 € |
| Valori medi                               | 950 €                               | 1.275 € |
| Valore medio di mercato €/ m <sup>2</sup> | 1112.50 €                           |         |



VIA LIBERTA', 31  
21017 SAMARATE - VA  
CELL. 346 - 5023858  
C.F. MLI DNL 80H59 I819L  
P.IVA 02245340027

OM. BIO  
OCLL  
GEOR  
VAR  
34!



## DANIELA MIOLA GEOMETRA

La media scaturita dai prezzi sopra indicati, si riferisce ad immobili con uno stato conservativo normale/buono.

La Camera di Commercio di Varese espone un ulteriore parametro riferito a immobili da ristrutturare con valore minimo € 350.00 e valore massimo € 500.00

Nella zona limitrofa al bene oggetto di stima sono stati venduti appartamenti con caratteristiche tipologiche simili ma in condizioni manutentive lievemente migliori, ad un prezzo medio di €/m<sup>2</sup> 613.00. Considerando lo stato di conservazione dell'immobile in questione si ritiene opportuno applicare il valore massimo per immobili da ristrutturare esposto dalla Camera di Commercio di Varese pari a € 500.00.

### APPARTAMENTO

#### ABITAZIONE (piano terra e piano primo)

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| 3,46 * 5,67 =            | 19,62 mq        |
| 3,46 * 5,67 =            | 19,62 mq        |
| 1,49 * 1,63 =            | 2,43 mq         |
| 6,31 * 5,67 =            | 35,78 mq        |
| <b>Totale superficie</b> | <b>77,44 mq</b> |

#### BALLATOIO DI PROPRIETA'

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| 3,90 * 1,03 =            | 4,02 mq        |
| <b>Totale superficie</b> | <b>4,02 mq</b> |

#### CANTINA

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| 8,00 * 2,43 =            | 19,40 mq        |
| 2,00 * 1,85 =            | 3,70 mq         |
| <b>Totale superficie</b> | <b>23,10 mq</b> |

10

Calcolo superficie lorda commerciale dell'appartamento:

Piano terra e primo - APPARTAMENTO = 77.44m<sup>2</sup>

Piano interrato - CANTINA = 23.10 m<sup>2</sup> x 0,25 (coefficiente vano accessorio non comunicante) = 5.77m<sup>2</sup>

Piano Primo - BALLATOIO DI PROPRIETA' = 4.02 m<sup>2</sup> x 0,30 (coefficiente balconi terrazze fino a 25 m<sup>2</sup>) = 1.20m<sup>2</sup>

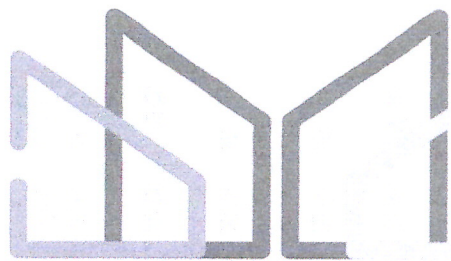
---

Superficie lorda commerciale totale: 84.08 m<sup>2</sup>  
arrotondamento 84.00

---

VIA LIBERTA', 31  
21017 SAMARATE - VA  
CELL. 346 - 5023858  
C.F. MLI DNL 80H59 I819L  
P.IVA 02245340027

20-1



## DANIELA MIOLA GEOMETRA

### Stato di conservazione K1:

nella valutazione dei parametri per l'assegnazione della categoria del coefficiente si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'appartamento, dello stato di conservazione degli impianti e del loro eventuale adeguamento alla normativa, dello stato di conservazione degli infissi e dello stato di conservazione delle parti comuni.

| Stato di conservazione | Coefficiente |
|------------------------|--------------|
| Da ristrutturare       | 0,90         |
| Buono                  | 1,00         |
| Ristrutturato          | 1,05         |
| Nuova costruzione      | 1,10         |

Nel caso in questione lo stato di conservazione è considerato insufficiente, infissi interni e pavimenti appaiono rovinati, la presenza di macchie estese di umidità con conseguente scrostamento delle pareti, degli impianti, delle tapparelle, pregiudica lo stato di conservazione. Si è tenuto conto anche dello stato di conservazione e finitura della facciata che non necessita di manutenzione.

11

### Incidenza del livello di piano K2:

nella valutazione del coefficiente si è tenuto conto dei parametri della letteratura esistente, che prevede per la posizione di un appartamento in un edificio con ascensore i seguenti coefficienti:

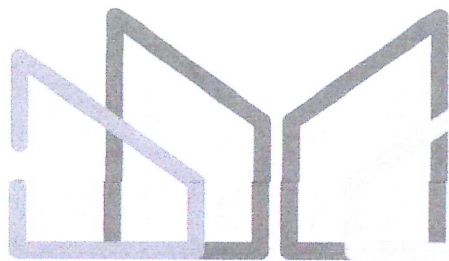
| Piano                            | Coefficiente |
|----------------------------------|--------------|
| Seminterrato                     | 0.75         |
| Terreno                          | 0.85         |
| rialzato                         | 0.90         |
| Primo                            | 0,95         |
| Secondo, terzo o piani superiori | 1.00         |
| Ultimo piano (sottotetto)        | 0,98         |

Trattandosi di immobile posto su due piani si considera la media tra i due indici pertanto verrà considerato un indice pari a 0.90



VIA LIBERTA', 31  
21017 SAMARATE - VA  
CELL. 346 - 5023858  
C.F. MLI DNL 80H59 I819L  
P.IVA 02245340027





DANIELA MIOLA GEOMETRA

Riscaldamento K3:

nella valutazione del coefficiente si è tenuto conto del tipo di riscaldamento presente nell'immobile.

|                                    | Coefficiente |
|------------------------------------|--------------|
| Autonomo                           | 1,05         |
| Centralizzato con contabilizzatore | 1,02         |
| Centralizzato                      | 1,00         |
| Assente                            | 0,95         |

Dimensione della porzione residenziale K4:

l'uso del coefficiente nasce dall'esigenza di adeguare il valore a mq all'andamento dei prezzi del mercato dove il costo a mq è inversamente proporzionale alla dimensione dell'appartamento (più è grande l'appartamento minore è il costo a mq).

| Metratura                   | Coefficiente |
|-----------------------------|--------------|
| Fino a 40 m <sup>2</sup>    | 1,30         |
| Da 40 a 60 m <sup>2</sup>   | 1,20         |
| Da 60 a 80 m <sup>2</sup>   | 1,10         |
| Da 80 a 120 m <sup>2</sup>  | 1,00         |
| Da 120 a 150 m <sup>2</sup> | 0,95         |
| Da 150 a 180 m <sup>2</sup> | 0,925        |

12

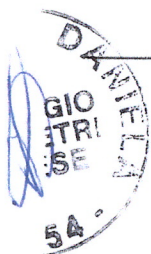
Determinazione del valore dell'appartamento:

il valore del bene oggetto della stima viene effettuato moltiplicando il costo medio a mq per i coefficienti

$$\text{Valore} = \text{costo a m}^2 \times (K1 \times K2 \times K3 \times K4) \times \text{superficie immobile} = \\ 500,00 \text{ €} \times (0.90 \times 0.90 \times 1.05 \times 1) \times 84 = 35.721,00 \text{ €}$$

Samarate, li 02/05/2026

Il Tecnico  
Geom. Miola Daniela



VIA LIBERTA', 31  
21017 SAMARATE - VA  
CELL. 346 - 5023858  
C.F. MLI DNL 80H59 I819L  
P.IVA 02245340027