



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SIMONE GIOBBIO

CF:GBBSMN74H25I441J

con studio in ORIGGIO (VA) VIA SARONNINO 86

telefono: 0296732438

fax: 0296732438

email: studioingiom@gmail.com

PEC: simone.giobbio@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO Via Padre Reginaldo Giuliani 32, frazione Premezzo, della superficie commerciale di **86,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo composto da ingresso nella zona giorno, cucina, disimpegno, due camere ,un bagno e una lavanderia. Completano la consistenza dell'immobile due balconi (uno accessibile da soggiorno e cucina, l'altro da camera da letto) e una piccola cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3082 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana PR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI n. SNC, piano: 2-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/10/2007 Pratica n. VA0339813 in atti dal 18/10/2007 COSTITUZIONE (n. 3435.1/2007)

Coerenze: Da nord in senso orario: Appartamento: vuoto su a.u.i., vuoto su a.u.i., a.u.i., scala comune e vuoto su ingresso comune Cantina: terrapieno, a.u.i., disimpegno comune, a.u.i. nell'indicazione dei piani all'interno della visura catastale è erroneamente omesso il piano interrato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B **box singolo** a CAVARIA CON PREMEZZO Via Padre Reginaldo Giuliani 32, frazione Premezzo, della superficie commerciale di **24,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di Box auto posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3082 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana PR, categoria C/6, classe 8, consistenza 20 mq, rendita 69,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI n. SNC, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/10/2007 Pratica n. VA0339813 in atti dal 18/10/2007 COSTITUZIONE (n. 3435.1/2007)

Coerenze: Da nord in senso orario: Disimpegno comune, a.u.i., corsello comune, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.432,10



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.360,50
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.360,50
Data della valutazione:	26/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dalla debitrice, dal compagno e dal figlio minorenni. L'accesso è avvenuto concordando data e orario con il debitore a seguito di ricevimento di raccomandata di inizio operazioni peritali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2008 a firma di Tosi Andrea ai nn. 20277/11025 di repertorio, iscritta il 30/07/2008 a Milano 2 ai nn. 102883/25852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 300.000.
Importo capitale: 150.000.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/01/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8620 di repertorio, trascritta il 27/02/2023 a Milano 2 ai nn. 25499/17282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 2.930,94



Millesimi condominiali:

37,670

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2008), con atto stipulato il 25/07/2008 a firma di Tosi Andrea ai nn. 20276/11024 di repertorio, trascritto il 30/07/2008 a Milano 2 ai nn. 102882/58093

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/03/2019), con atto stipulato il 18/03/2019 a firma di Atzori Flaviano ai nn. 12158/11051 di repertorio, trascritto il 20/03/2019 a Milano 2 ai nn. 35003/22983

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di fusione ed incorporazione società (fino al 20/07/2005), con atto stipulato il 21/09/2000 a firma di Brambilla Ferruccio ai nn. 159237/15663 di repertorio, trascritto il 13/10/2000 a Milano 2 ai nn. 94292/63898

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2005 fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 20/07/2005 a firma di Sormani Pietro ai nn. 323713/70295 di repertorio, trascritto il 27/07/2005 a Milano 2 ai nn. 116824/60299.
Il titolo è riferito solamente a Trattasi della compravendita dei terreni ove è stato edificato il condominio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2005 fino al 18/07/2008), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di Lainati Mario ai nn. 95085/35880 di repertorio, trascritto il 05/01/2006 a Milano 2 ai nn. 1899/1043

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2008 fino al 18/03/2019), con atto stipulato il 25/07/2008 a firma di Tosi Andrea ai nn. 20276/11024 di repertorio, trascritto il 30/07/2008 a Milano 2 ai nn. 102882/58093

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 104/05** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di complesso residenziale, presentata il 25/07/2005 con il n. 10298 di protocollo, rilasciata il 13/10/2005 con il n. 14113 di protocollo, agibilità del 27/11/2008 con il n. 16397 di protocollo.

Segueono le seguenti varianti in corso d'opera: Permesso di costruire n.147/06 presentato in data 05/12/2006 protocollo 17068 e rilasciato in data 13.03.2007 prot. 3938 Permesso di costruire n.66/07 presentato in data 16.05.2007 prot.7244 e rilasciato in data 28.07.2007 prot. 9635 Denuncia di inizio attività presentata in data 06.09.2007 prot. 12801

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera n.27 del 23.09.2011, l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale Estensiva consolidata . Norme tecniche di attuazione ed indici: 23.1 - INQUADRAMENTO GENERALE Questa zona ricomprende le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale, con indice di utilizzazione estensiva. Le aree ricomprese risultano per lo più localizzate nell'ambito Ovest di Premezzo e nell'ambito Est del torrente Arno. Dal punto di vista territoriale le aree ricomprese risultano avere un discreto grado di qualità ambientale e sono caratterizzate da insediamenti preminentemente con tipologia mono-bifamiliare. Le aree di



pertinenza risultano, per la maggior parte dei casi, essere di consistenza modesta e si possono di conseguenza considerare consolidate. L'obiettivo dell'azzonamento è quello di mantenere inalterata l'attuale situazione fisico morfologica, ovvero di permetterne un completamento omogeneo rispetto alla tipologia prevalente presente nella zona.

23.2 - MODALITA' DI INTERVENTO Interventi edilizi diretti previo: · Permesso di costruire (art.33 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Denuncia di inizio attività (art.41 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Permesso di costruire convenzionato (art.10 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Piano Attuativo di iniziativa privata previa delimitazione dell'ambito di intervento ricomprendente le pertinenze dirette ed indirette (art.12 L.R.12/2005 e s.m.i.). All'interno del sistema residenziale in cui la zona è ricompresa vi sono delle necessità e/o criticità di ordine generale che devono essere risolte con le modalità di trasformazione delle aree, pertanto nelle modalità di intervento valgono gli obblighi specifici come puntualmente esposti nell'ALL.P.d.R.-03.2, previo permesso di costruire convenzionato. Il ricorso ai PdC convenzionati si intende necessario per risolvere ed eliminare le criticità evidenziate attraverso interventi realizzati dagli operatori principalmente sulle aree di proprietà degli stessi.

23.3 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI Le aree di pertinenza devono garantire al verde la massima ampiezza; non è consentita l'utilizzazione dei depositi permanenti di materiali; gli interventi di pavimentazione esterna devono in ogni caso garantire un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% dell'area. La destinazione d'uso principale di zona è quella residenziale e relativi accessori; all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali di servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benché non classificata o classificabile nell'ambito della 1^a classe (D.M. 05/09/1994), abbia superficie complessiva (S.L.P.) non sia superiore a mq. 150; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1^a del D.M. sopracitato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 10% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977, n.810. Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a 150 mq. di S.L.P. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici residenziali esistenti non devono diminuire la dotazione minima prevista dalla normativa generale vigente e dalle presenti N.T.di A. relativamente allo spazio minimo per il parcheggio (P.min). La tipologia edilizia dovrà essere di massima costituita da edifici mono e plurifamiliari, in cortina continua od in serie aperta.

23.5 - INDICI URBANISTICI EDILIZI I.T.O. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPENSIVO: 0,80 mc./mq. I.T. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mc./mq. I.F. : INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO: 0,40 mc./mq. I.P.m.. : INDICE PREMIALE MASSIMO: 30% di I.T.O. I.C. m. : INDICE COMPENSATIVO MASSIMO : 40% di I.T.O. R.C.: RAPPORTO DI COPERTURA: 35% di S.F. H: ALTEZZA DEI FABBRICATI: mt. 8,50 con un massimo di 2 piani utili fuori terra. d.z: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di m.5,00 d.c.: DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml.5,00. d.s.: DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo mt.5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT. e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444. d.f.: DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml.10,00. v.t.: VERDE TRASPIRANTE: dovrà essere garantito il 30% della S.F., anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo. P.min: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato la possibilità edificatoria connessa all'applicazione dell'indice territoriale onnicompensivo (I.T.O.) è ammessa l'esecuzione una tantum pari a 250 mc. per unità abitativa in ampliamento specificando che: a) nelle tipologie plurifamiliari a schiera l'intervento deve interessare l'intero corpo di fabbrica; b) nelle tipologie plurifamiliari in linea, a corte (palazzi, palazzine), è ammessa la possibilità di incremento percentuale pari al 10% della slp con possibilità di generare nuove unità abitative in ampliamento laterale o utilizzando in elevazione l'attuale copertura o lastrico solare; c) in tutti i casi la possibilità di ampliamento non si applica a quegli edifici che abbiano già usufruito della norma una tantum prevista dal PRG vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel soggiorno a progetto era prevista una porta finestra della larghezza di 2.40 m., mentre nella realtà è stata realizzata una porta finestra larga 1.40 m. Un locale indicato come ripostiglio è stato trasformato in lavanderia con presenza di lavello e doccia. A progetto era previsto il soffitto dell'appartamento inclinato. La proprietà, forse per ridurre le dispersioni di calore in quanto il punto più alto del tetto raggiunge i 5.00 m di altezza, ha realizzato in tutti i locali, ad eccezione del bagno un controsoffitto in cartongesso con altezza dei locali comunque superiore a 2.70 m. Nel locale lavanderia è stato ricavato l'accesso per un ripostiglio soppalcato. Lieve spostamento del tavolato tra bagno e disimpegno di 10 cm. lievi difformità delle misure interne dei locali rientranti nelle tolleranze. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al fine di rispettare le attuali norme igienico sanitarie è necessario allargare la finestra del locale soggiorno come previsto da progetto in quanto l'attuale serramento non consente la corretta illuminazione del locale pari a 1/8. Occorre far verificare, ed eventualmente modificare, la ventola di aereazione del bagno. La stessa deve essere canalizzata in una tubatura che sfocia a tetto. Occorre successivamente presentare pratica edilizia in sanatoria con pagamento di sanzione.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione serramento soggiorno e posa di nuovo serramento compreso opere murarie: €5.000,00
- spese tecniche per pratica di sanatoria: €1.200,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante l'accesso agli atti sono stati reperiti i certificati di conformità di tutti gli impianti allegati all'agibilità. da verificare che non siano stati modificati gli stessi. (normativa di riferimento: 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti a personale specializzato al fine di verificare la conformità degli stessi alle attuali normative

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

**BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 32, FRAZIONE
PREMEZZO**



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO Via Padre Reginaldo Giuliani 32, frazione Premezzo, della superficie commerciale di **86,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

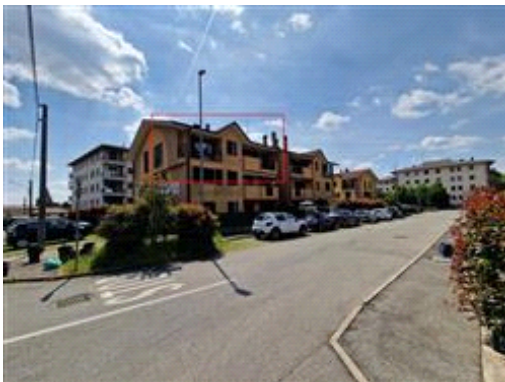
Appartamento al piano secondo composto da ingresso nella zona giorno, cucina, disimpegno, due camere ,un bagno e una lavanderia. Completano la consistenza dell'immobile due balconi (uno accessibile da soggiorno e cucina, l'altro da camera da letto) e una piccola cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

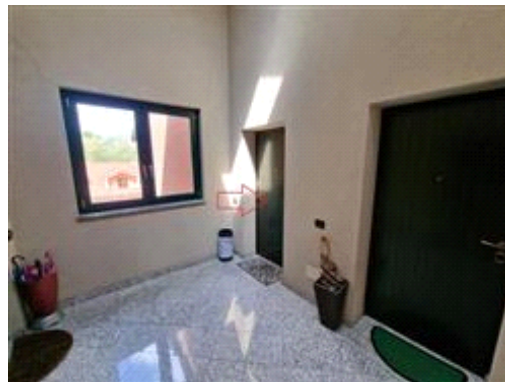
- foglio 4 particella 3082 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana PR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI n. SNC, piano: 2-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/10/2007 Pratica n. VA0339813 in atti dal 18/10/2007 COSTITUZIONE (n. 3435.1/2007)

Coerenze: Da nord in senso orario: Appartamento: vuoto su a.u.i., vuoto su a.u.i., a.u.i., scala comune e vuoto su ingresso comune Cantina: terrapieno, a.u.i., disimpegno comune, a.u.i. nell'indicazione dei piani all'interno della visura catastale è erroneamente omesso il piano interrato.

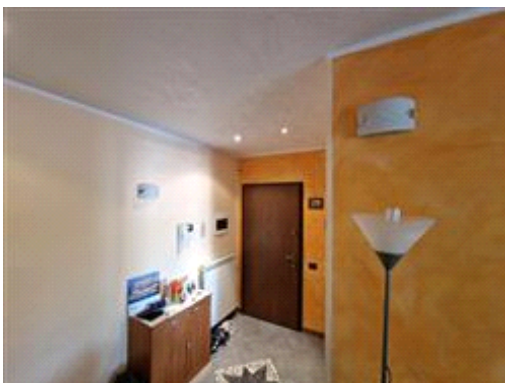
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



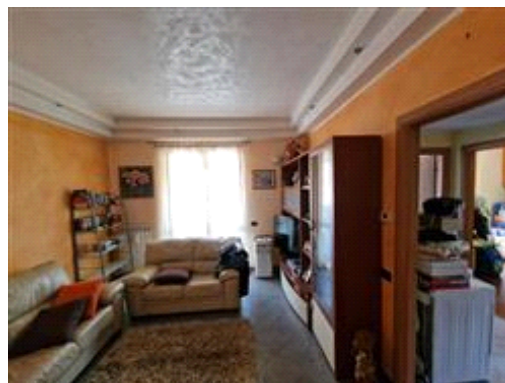
vista esterna appartamento



ingresso da vano scala

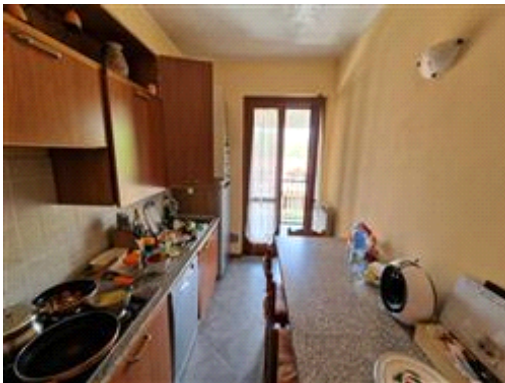


ingresso nel soggiorno



soggiorno





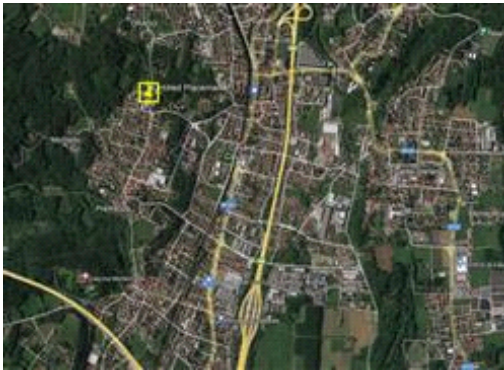
cucina



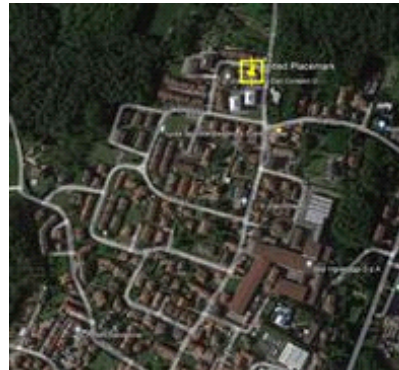
bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere



vista 3d edificio

SERVIZI

negozi al dettaglio

mediocre



COLLEGAMENTI



aeroporto distante 15 km

buono 

autostrada distante 2 km

al di sopra della
media 

autobus distante 1 km

al di sopra della
media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto della presente perizia è posto all'interno di un complesso di edifici composti da due fabbricati edificati a metà dei primi anni 2000. L'edifici sono posti in zona periferica del comune di Cavarina con Premezzo nella frazione di Premezzo all'interno di un quartiere residenziale composto principalmente da edifici di recente costruzione e di piccola altezza, ad eccezione di un paio di fabbricati di più vecchia costruzione.

La palazzina si presenta in buone condizioni di manutenzione e presente le tipiche finiture dell'epoca di realizzazione con facciate intonacate color pastello ed inserti in paramano. Son presenti segni di muffa sulle facciate verso nord.

L'appartamento è posto al secondo piano ed è accessibile tramite il vano scala comune, privo di ascensore, che collega tutti i piani fino all'interrato, ove sono presenti i box e le cantine.

L'ingresso avviene in un piccolo spazio nella zona giorno con adiacente cucina. Sono presenti sia in cucina che in soggiorno due porte finestre per l'accesso ad un balcone. Da un disimpegno accessibile dal soggiorno si accede alla zona notte dell'appartamento composta da due camere e un bagno ed una lavanderia (cieca priva di finestra). Dalla cameretta si accede ad un altro balcone. Completa la consistenza dell'immobile una piccola cantina al piano interrato.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione con le finiture risalenti all'epoca di costruzione con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica. I serramenti sono in legno doppio vetro con persiane ad ante.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a metano e radiatori a parete.

L'appartamento è realizzato al piano secondo sottotetto con soffitto inclinato. La proprietà ha realizzato un controsoffitto in tutti i locali, ad eccezione del bagno, per rendere i locali con soffitto orizzontale.

L'immobile era fornito di attestato di prestazione energetica codice 1204800003307 redatto in data 07/11/2007, APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito. Necessita di stesura di nuovo attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di

nella media 

ceramica

Degli Impianti:

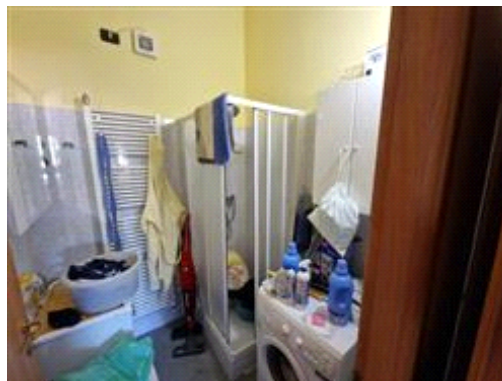
idrico: conformità: da verificare

gas: conformità: da verificare

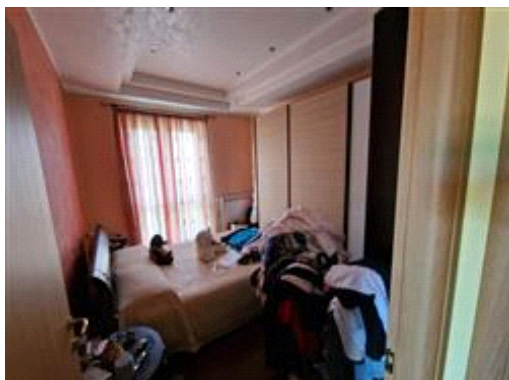
termico: conformità: da verificare



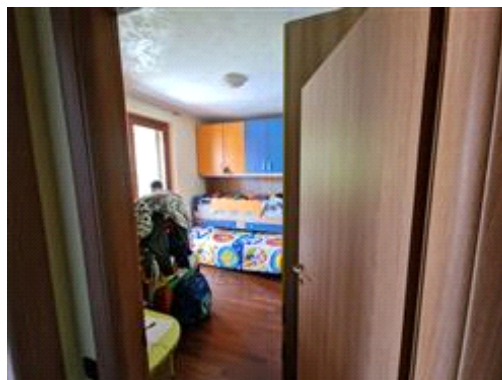
disimpegno



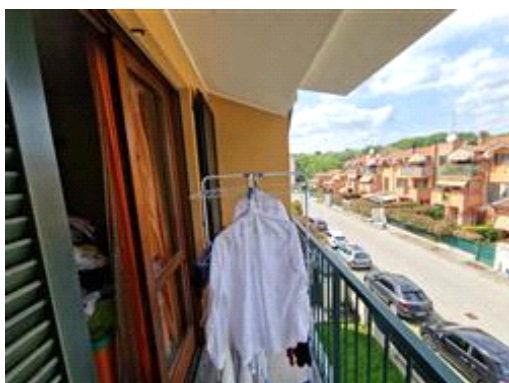
lavanderia



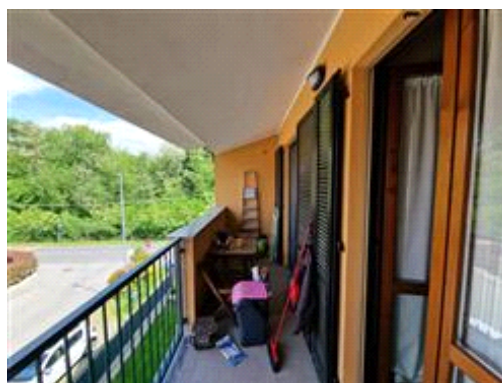
camera matrimoniale



cameretta



balcone cameretta



balcone soggiorno cucina

CONSISTENZA:

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

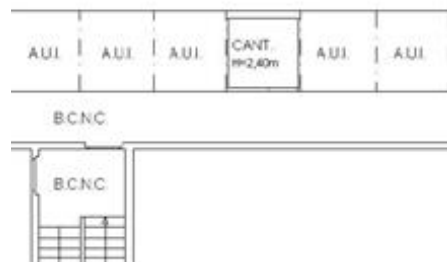
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	81,32	x	100 %	=	81,32
balcone 01	8,35	x	30 %	=	2,51
balcone 02	3,64	x	30 %	=	1,09
cantina	5,07	x	25 %	=	1,27
Totale:	98,38				86,18



stralcio planimetria catastale appartamento



stralcio planimetria catastale cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via giuliani

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.986,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via macchio

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.812,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale,



del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima. Da considerare l'alto importo delle spese condominiali annue che deprezzano il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,18 x 1.800,00 = **155.132,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.132,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.132,10**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 32, FRAZIONE
PREMEZZO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAVARIA CON PREMEZZO Via Padre Reginaldo Giuliani 32, frazione Premezzo, della superficie commerciale di **24,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di Box auto posto al piano interrato.

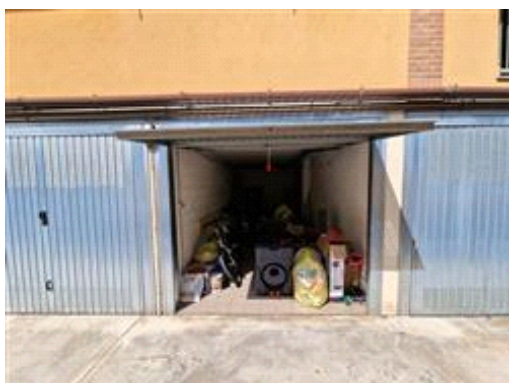
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3082 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana PR, categoria C/6, classe 8, consistenza 20 mq, rendita 69,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI n. SNC, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/10/2007 Pratica n. VA0339813 in atti dal 18/10/2007 COSTITUZIONE (n. 3435.1/2007)

Coerenze: Da nord in senso orario: Disimpegno comune, a.u.i., corsello comune, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





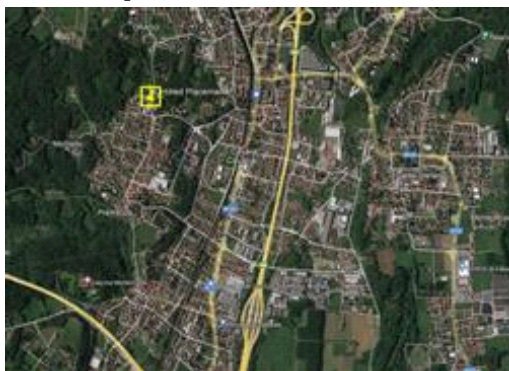
vista esterna box



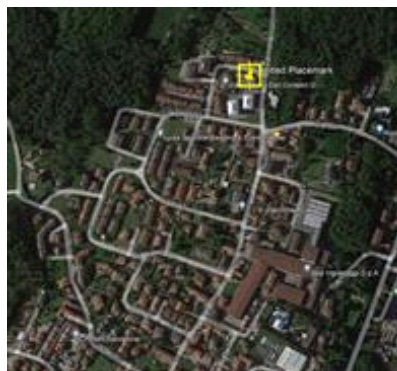
vista interna box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere



vista 3d edificio

SERVIZI

negozi al dettaglio

mediocre



COLLEGAMENTI



aeroporto distante 15 km

buono



autostrada distante 2 km

al di sopra della
media

autobus distante 1 km

al di sopra della
media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di box auto idoneo al parcheggio di un singolo automezzo e motoveicoli.

L'unità immobiliare è accessibile dal corsello scoperto del condominio con accesso carraio da Via Giuliani.

Il box presenta battuto in cls e basculante in metallo con apertura manuale.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media

*portone di ingresso:* basculante realizzato in metallo, gli accessori presenti sono: serratura

nella media

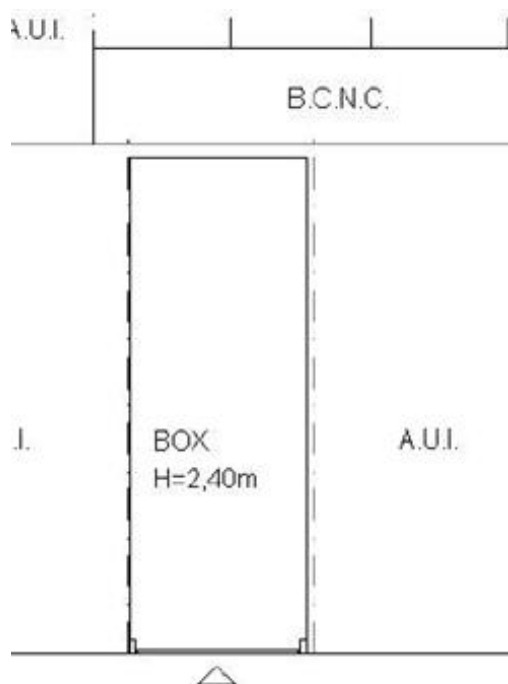


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	24,22	x	100 %	=	24,22
Totale:	24,22				24,22





stralcio planimetria catastale box

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come da consuetudine, per la tipologia di immobile, la stima viene fatta a corpo in base alla capacità di parcheggio, lo stato manutentivo e la posizione nel quartiere.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di cavarina con premezzo, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,18	0,00	155.132,10	155.132,10
B	box singolo	24,22	0,00	15.000,00	15.000,00
				170.132,10 €	170.132,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è composta da un appartamento con cantina pertinenziale e box. Suddividere il box dall'appartamento non è un'operazione economicamente vantaggiosa in quanto il box è un accessorio richiesto in fase di ricerca immobiliare e la sua mancanza potrebbe svalutare l'interesse dell'immobile. Anche stralciare la cantina non è un'operazione vantaggiosa in quanto la cantina è di piccole dimensioni e scarso valore. Suddividere l'appartamento non è fattibile se non con ingenti opere edili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.432,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 8.071,61**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.360,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.360,50**

data 26/05/2023

il tecnico incaricato
SIMONE GIOBBIO

