



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

103/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
(***dato oscurato***)

DEBITORE:
(***dato oscurato***)

GIUDICE:
dott.ssa Elisa Tosi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA LOTTO 1

del 11/08/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – FALLIMENTARE 103/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a Lonate Pozzolo (VA) Via Vecchia per Castano Primo n° 30, della superficie commerciale di 99,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**dato oscurato**). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,74m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 738 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 101,00mq, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Via Castano Primo n° 30, piano: T, intestato a (**dato oscurato**) nato a Cirò Marina (KR) il 18/12/1949 codice fiscale: PCRDNC49T18C726W.

coerenze:

- coerenze del mappale 738 su cui edificato il bene oggetto della presente, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1926 e mappale 1994 ed infine ancora via Vecchia per Castano Primo (ente urbano identificato con il foglio 2 mappale 1963).
- coerenze dell'unità immobiliare sub 502, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, area cortilizia comune con il sub 504 e con box auto sub 503 ed infine box auto di proprietà identificato con il sub 503.

B **appartamento allo stato di rustico** a Lonate Pozzolo (VA) Via Vecchia per Castano Primo n° 30, della superficie commerciale di 124,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**dato oscurato**). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,94m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 738 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Castano Primo n° 30, piano: 1, intestato a (**dato oscurato**) nato a Cirò Marina (KR) il 18/12/1949 codice fiscale: PCRDNC49T18C726W.

coerenze:

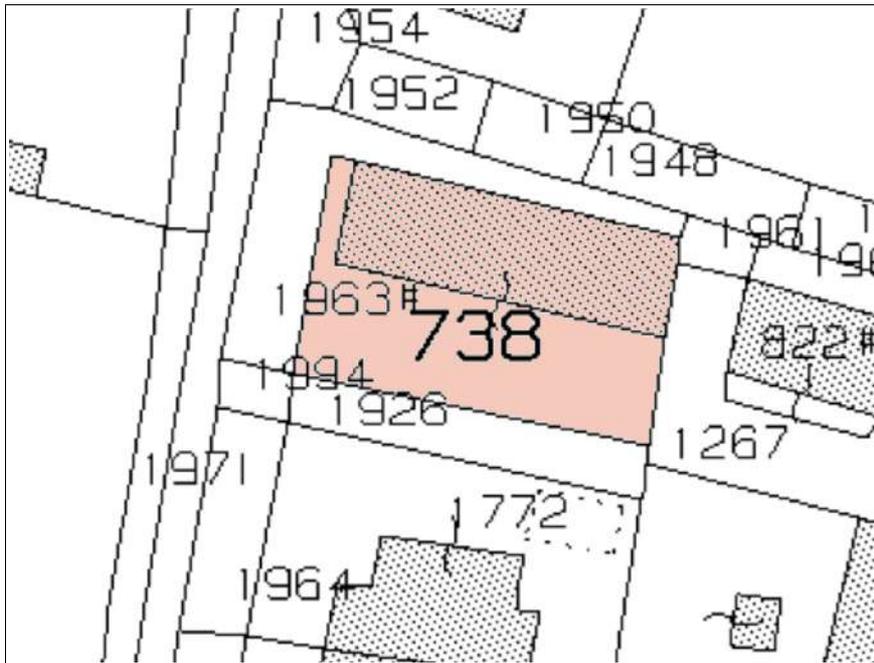
- coerenze del mappale 738 su cui edificato il bene oggetto della presente, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1926 e mappale 1994 ed infine ancora via Vecchia per Castano Primo (ente urbano identificato con il foglio 2 mappale 1963).
- coerenze dell'unità immobiliare sub 504 al piano primo, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, affaccio su area cortilizia comune con il sub 502 e con box auto identificato con il sub 503.
- coerenze dell'unità immobiliare sub 504 al piano terra (scala di accesso esclusivo), partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963), box auto identificato con il sub 503, area cortilizia comune con il sub 502 e con box auto sub 503, mappale 738 di proprietà.

C **box auto doppio** a Lonate Pozzolo (VA) Via Vecchia per Castano Primo n° 30, della superficie commerciale di 31,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**dato oscurato**). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,76m. Identificazione catastale:

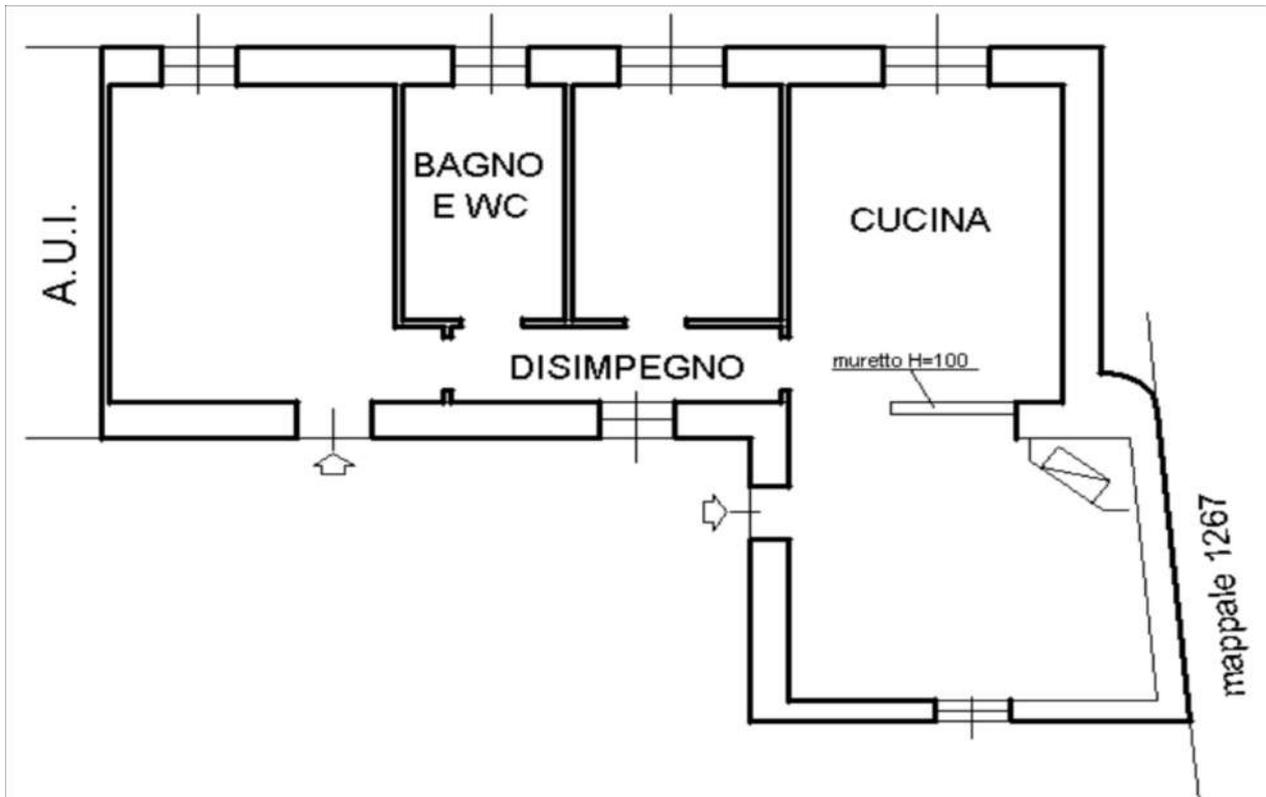
- sezione SA, foglio 2, particella 738, sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27,00mq, superficie catastale 31,00mq, rendita 59,96 Euro, indirizzo catastale: Via Per Castano Primo n° 30, piano: T, intestato a intestato a (**dato oscurato**) nato a Cirò Marina (KR) il 18/12/1949 codice fiscale: PCRDNC49T18C726W.

coerenze:

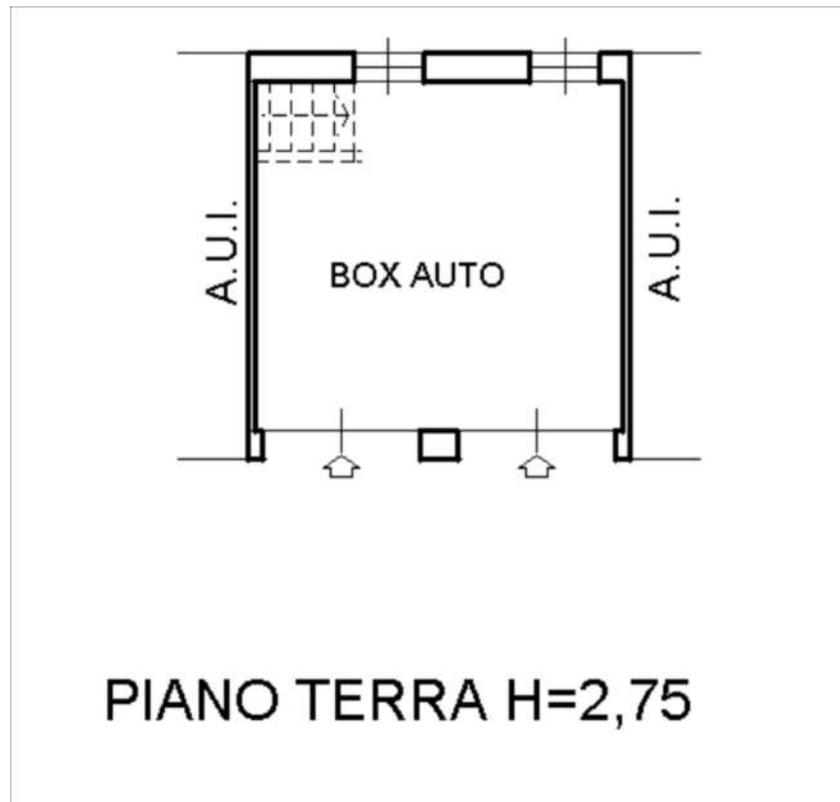
- coerenze del mappale 738 su cui edificato il bene oggetto della presente, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1926 e mappale 1994 ed infine ancora via Vecchia per Castano Primo (ente urbano identificato con il foglio 2 mappale 1963).
- coerenze dell'unità immobiliare sub 503 partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963), appartamento al sub 502, area cortilizia comune con il sub 502 e con sub 504, vano scala di accesso all'appartamento "rustico" posto al piano primo identificato con il sub 504.



stralcio estratto mappa con individuato il mappale 738 e relativo immobile



stralcio planimetria catastale appartamento al piano terra (sub 502)



stralcio planimetria catastale box auto doppio al piano terra (sub 503)

ANNOTAZIONE SU AREA URBANA IDENTIFICATA CON “SA/FG 2/PART. 855”

La ricerca catastale sui beni di proprietà (**dato oscurato**) ha portato a riscontrare la presenza dell'area urbana identificata con la sezione urbana SA, foglio 2, particella 855, consistenza di 92,00mq.

Tale area urbana è stata erroneamente intestata catastalmente a (**dato oscurato**).

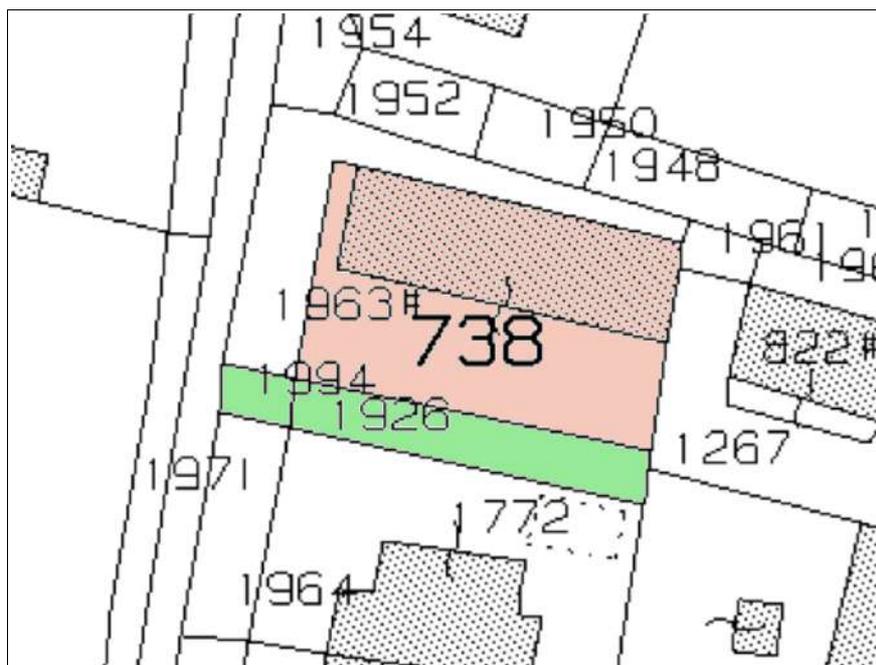
L'area è derivata da frazionamento del 24/07/1991 del mappale 738 originariamente con consistenza di 480,00mq.

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/07/1991												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	SA	2	855				area urbana		92 m ²			VARIAZIONE del 24/07/1991 in atti dal 03/11/1999 FRAZ., MIGLI IDENT CATAST. CLS (PF<99) (n. 75/1991)
Indirizzo		, VIA VECCHIA PER CASTANO PRIMO n. 30;										
Notifica		-		Partita		1001669		Mod.58		180		

Al catasto terreni l'area è identificata con:

- foglio 2, particella 1994 di 16 are (16,00mq);
- foglio2, particella 1926 di 76 are (76,00mq).

Si noti che la somma delle due particelle è pari alla consistenza dell'area urbana.



stralcio estratto mappa con individuata in verde l'area urbana

Il mappale 738 così frazionato, per una superficie di 388,00mq (480,00mq mappale originale – 92,00mq area urbana), è stato venduto come area pertinenziale al sig. (**dato oscurato**), insieme ai fabbricati sopra edificati, con atto del 14/09/1992, a firma notaio Lainati di Gallarate, n° rep. 47.384, racc. n° 11.703, quindi a frazionamento del 24/07/1991 già avvenuto.

In tale atto non si menziona la particella 855, se non come coerenza a confine sud della particella 738

-la piena ed esclusiva proprietà del seguent
immobile in comune di Lonate Pozzol
(sez.S.Antonino) Via Vecchia per Castano n.30:
Casa di civile abitazione a due piani fuori terr
con annessa area pertinenziale distinta nel N.C.E.U
del sunnominato comune alla partita n. 1001669 come
segue:
sez.SA, fg.2, mappale n. 738/1, Via Vecchia per
Castano Primo n.4, P.T.; cat.A/6; cl.1; Vani 2; L.
122.000
L'area pertinenziale nonchè sedime del fabbricato a
distinguersi nel C.T. in esito al tipo di
frazionamento n. 2604 approvato all'UTE di Varese il
31.8.1991 - depositato presso il comune di Lonate
Pozzolo ai sensi dell'art.18 comma 5° legge n.47 del
28.2.1985 in data 13.2.1991 - che previa
sottoscrizione delle parti si allega al presente
atto sotto la lettera "A" come segue:
sez.S.Antonino, mappale n. 738 (ex 738 a) di are
3.88
Coerenze: a nord mappali nn. 1702, 1701, 1703 e
1472; a est mappale n. 1267; a sud mappale n. 855
(ex 738 b); a ovest Via Vecchia per Castano da cui
si ha accesso e scarico
Salvo errore e come in fatto.

stralcio della scrittura privata

Si segnala infine che nella planimetria catastale dell'area urbana (particella 855) è stato riportato erroneamente il mappale 738/c, anziché il corretto 738/b (in basso a sinistra sotto la dicitura "identificativo catastale").

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:	232,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva box auto:	31,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.020,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.000,00
Data della valutazione:	11/08/22

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario.

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**, pubblico ufficiale Nicoletta Ferrario, repertorio n° 162059 del 05/05/2009, iscritta il 11/05/2009 a Milano 2 ai nn° 56271/10893, a favore di (**dato oscurato**), contro (**dato oscurato**), derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
Capitale 1.300.000,00€, tasso interesse annuo 4,187%, interessi 202.293,00€, spese 397.707,00€, totale 1.900.000,00€
 - Risulta da annotazione del 19/11/2010, n° repertorio 164016/17609, trascritta a Milano 2 ai nn° 162138/27534, a firma notaio dott.ssa Ferrario Nicoletta di Lonate Pozzolo (VA), che sui beni oggetto della presente è stata presentata restrizione dei beni: *“la banca ha prestato ogni opportuno ed ampio assenso a che l'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - servizio di pubblicità immobiliare - circoscrizione di Milano 2 il giorno 11 maggio 2009 ai numeri 56271/10893 – in considerazione del largo margine cauzionale, sia cancellata dagli immobili descritti al quadro b del presente annotamento. I contraenti hanno confermato inoltre la deroga convenzionale al foro competente*

per territorio e l'elezione di domicilio effettuate nel contratto condizionato di mutuo.”

- **ipoteca legale**, atto amministrativo, repertorio nn° 5795/117 del 27/04/2009, iscritta il 25/05/2009 a Milano 2 ai nn° 62420/12477, a favore di (***)dato oscurato***), contro (***)dato oscurato***), derivante da “a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602”.

Importo capitale: 33.595,37€, interesse annuo 8,4%, totale 67.190,74€

L'ipoteca è sui beni identificati con foglio 2, particella 738, sub 3 e sub 4 (appartamento piano terra: Corpo “A”, e appartamento a rustico piano primo: “corpo B”).

- **ipoteca legale**, atto amministrativo, repertorio nn° 12236/117 del 23/06/2010, iscritta il 01/07/2010 a Milano 2 ai nn° 82884/20003, a favore di (***)dato oscurato***), contro (***)dato oscurato***), derivante da “a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602”.

Importo capitale: 19.789,23€, interesse annuo 6,836%, totale 39.578,46€

L'ipoteca è sui beni identificati con foglio 2, particella 738, sub 3 e sub 4 (appartamento piano terra: Corpo “A”, e appartamento a rustico piano primo: “corpo B”).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento** del 24/09/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto Arsizio al n° 3091 di repertorio, trascritto il 18/10/2010 a Milano 2 ai nn. 127540/75913, a favore di (***)dato oscurato***), contro (***)dato oscurato***), derivante da atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobiliare).

Annotazione: *pignoramento fino all'occorrenza di euro 61.048,50 oltre agli oneri, interessi e spese di cui si fa pieno riferimento al titolo.*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 28/07/2015 al n° 103/2015 di repertorio, trascritto il 14/08/2015 a Milano 2 ai nn° 85336/55599 a favore (***)dato oscurato***) contro
 - soggetto 1: (***)dato oscurato***);
 - soggetto 2: (***)dato oscurato***);
 - soggetto 3: (***)dato oscurato***).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***dato oscurato***), per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata del 14/09/1992, con autentica di firme apposte di fronte al notaio dott. Mario Lainati di Gallarate (VA) al n° 47.384 di repertorio, n° 11.703 di raccolta, trascritto il 07/10/1992 a Milano 2 ai nn° 74557/52126.

Proprietario da oltre 20 anni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***dato oscurato***), proprietario dal 07/10/1987 al 14/09/1992.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1. **Concessione Edilizia in sanatoria n° 32/1995** presentata in data 08/03/1995 (prot. 3334), sottoposta alla commissione edilizia in data 22/03/1995, rilasciata concessione in data 19/08/1997, intestata a (**dato oscurato**), domanda in sanatoria per opere eseguite in assenza di Concessione Edilizia *costituenti in sostituzione di solette, rifacimento manto di copertura, rifacimento timpano ovest e del balcone sud, rimozione serramenti verso sud, rifacimento intonaco lato sud, demolizione murature interne*".

Condizione sulla concessione: *"l'autorimessa dovrà avere una superficie coperta libera non inferiore ad 1/30 della superficie di pavimento"*.

Concessione in sanatoria rilasciata in data 05/09/1997, n° prot. 9373/96.

2. **Autorizzazione Edilizia 9373/96** del 13/07/1996, protocollo 9373, intestata a (**dato oscurato**), per opere di manutenzione straordinaria relative a rifacimento copertura, muri di testata del sottotetto, solai in sostituzione di esistenti in legno, ballatoio, intonaco parete sud.
3. **Concessione Edilizia n° 117/1997** presentata in data 26/11/1997 (prot. 17062), sottoposta alla commissione edilizia in data 15/12/1997, rilasciata concessione in data 08/04/1998, intestata a (**dato oscurato**), c.e. per opere di ristrutturazione edilizia di edificio esistente.

Agli atti non risulta depositata la fine dei lavori e la domanda per l'agibilità/abitabilità degli immobili, inoltre l'appartamento posto al piano primo risulta allo stato di rustico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

1. L'esamina delle varie pratiche edilizie inoltre ha fatto emergere che il bene in oggetto è **privo del certificato di abitabilità**, pertanto dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA) secondo l'art.24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., art.19 legge 7 agosto 1990, n° 241.
2. Inoltre dal sopralluogo dello scrivente sono emerse delle **difficoltà rispetto ai disegni di progetto dell'ultima pratica edilizia depositati con la P.E. n° 117/1997** e nello specifico:
 - L'immobile, da misure prese sulla via Vecchia per Castano Primo lungo la muratura perimetrale esterna, risulta più corto di circa 25cm rispetto a quanto dichiarato nell'ultima pratica edilizia agli atti presso l'U.T. di Lonate Pozzolo: 19,85m contro i 20,10m.
 - Al piano terra la disposizione dei locali è difforme:
 - tavolato di separazione tra i due box auto non è stato realizzato, pertanto il box auto risulta un unico locale di circa 5,00m x 5,20m (26,00mq netti);
 - la cucina non è separata dal soggiorno, ma risulta un unico locale diviso da un muretto basso, anziché da un tavolato a tutta altezza;
 - disposizione della camera da letto denominata “camera 02” più corta: 2,74m contro i dichiarati 3,76m.
 - Altre piccole difformità disposizione tavolati del bagno e della camera da letto denominata “camera 01”.
- Al piano primo l'appartamento non è stato mai completato e risulta un grande unico locale “al rustico”, privo di impianti, di intonaci lungo le mura perimetrali e di pavimentazioni con i relativi massetti.
- E' stata chiusa (o mai realizzata) una finestra nell'angolo sud-ovest in corrispondenza del locale che doveva essere destinato a cucina.

Tali abusi possono essere sanati con una **pratica di SCIA in sanatoria**: conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016), le cui modalità e l'iter procedurale sono da definirsi con l'Ufficio Tecnico di Lonate Pozzolo.

Prima della presentazione della SCIA in sanatoria si dovrà presentare la pratica di **accertamento della compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs 42/2004 per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica e per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

L'accertamento si rende necessario per le modifiche sulla facciata sud, in corrispondenza della finestra al piano primo chiusa o mai realizzata e del diverso ingombro del fabbricato (la variazione di circa 25cm in meno sulla lunghezza lungo la via Vecchia per Castano Primo rispetto a quanto dichiarato nell'ultima pratica edilizia).

Nel merito della Scia per l'agibilità invece, si rimanda ai modelli edilizi unificati della Regione Lombardia in cui sono indicate le dichiarazioni/asseverazioni richieste da parte del professionista incaricato e del richiedente, oltreché la documentazione da presentare al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo, ovvero (elenco non esaustivo, da valutare con Ufficio Tecnico di Lonate Pozzolo):

- asseverazione di agibilità da parte di un professionista abilitato e la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio/comunicazione, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, di riscaldamento, idrico sanitario, di trasporto ed utilizzo del gas.
- certificato di collaudo statico o certificato di idoneità statica dell'edificio.
- Dichiarazione osservanza requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 05/12/1997, L.R. 13/2001).
- documentazione catastale aggiornata.
- Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- Dichiarazione in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- Quant'altro richiesto dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Lonate Pozzolo.

DETERMINAZIONE DELLE DECURTAZIONI SUL VALORE DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto definire una decurtazione certa sul valore del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima, in quanto si dovrebbero definire gli importi esatti di oblazione con gli enti esaminanti le pratiche edilizie, cosa che non è possibile se non presentando le pratiche stesse (Accertamento Compatibilità Paesaggistica, pratica di Sanatoria e SCIA per l'agibilità) e successivamente attendere la determina con gli importi di oblazione da parte del dirigente dell'Ente.

Inoltre non si possono conoscere a priori gli importi necessari per le dichiarazioni di conformità degli impianti, i quali dovranno essere rilasciati dagli impiantisti (elettricista, idraulico, termo tecnico, ecc...).

In ultima istanza occorre determinare gli oneri professionali del tecnico incaricato di presentare le pratiche edilizie, che deve rilevare nel dettaglio i luoghi, rappresentare graficamente gli interventi con tavole di progetto, predisporre la modulistica degli interventi, ecc..., oltreché dell'ingegnere strutturista che deve asseverare il certificato di collaudo statico o il certificato di idoneità statica dell'edificio e del tecnico per l'Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si ritiene di stabilire un **coefficiente di deprezzamento pari al 10% del valore del bene** che tenga conto in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, costi per le dichiarazioni di conformità degli impianti, oneri professionali, ecc...) relativi agli interventi da eseguire sul bene.

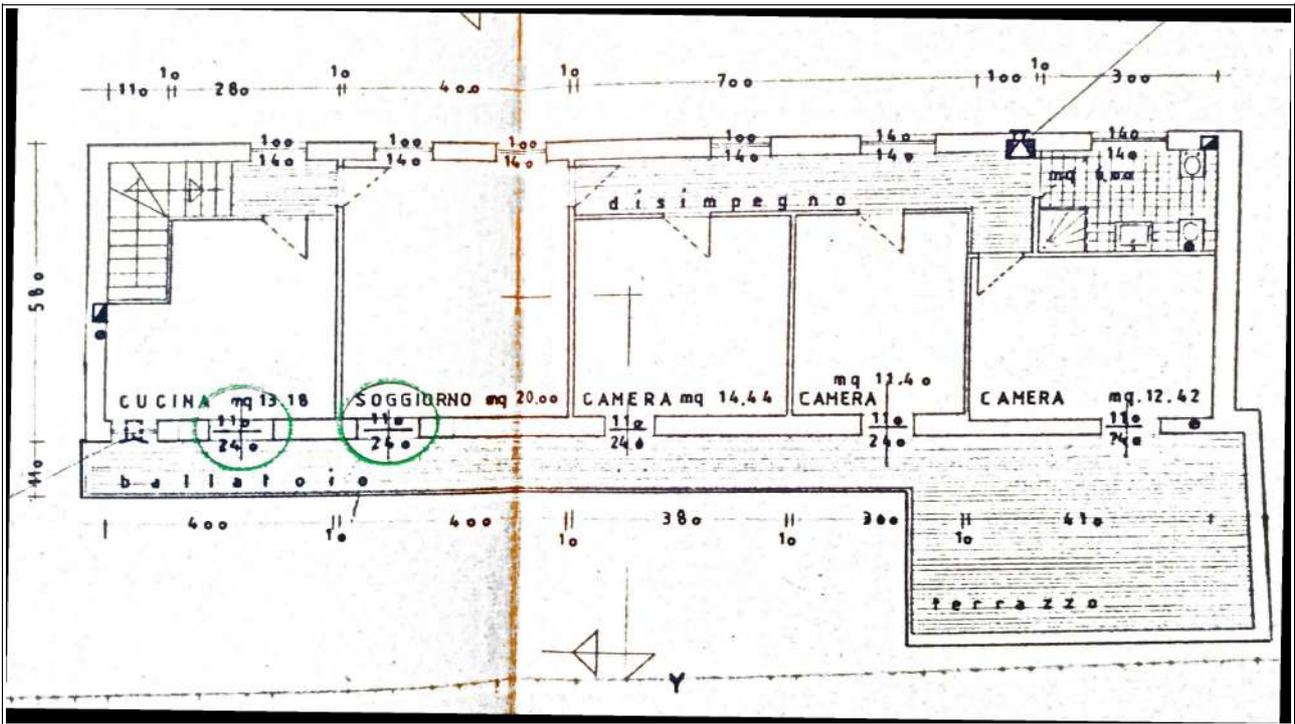
Si consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia

Privata, anche con il supporto di un tecnico del settore in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, ecc...).

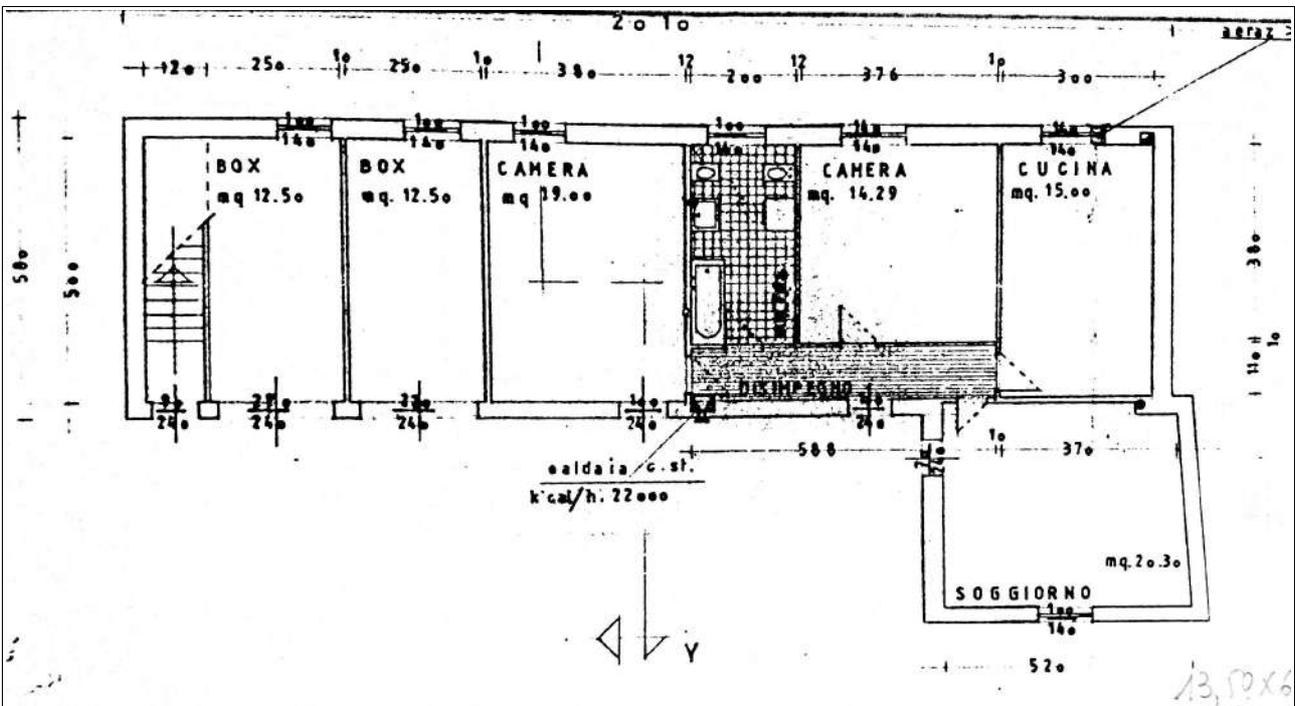
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ---

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

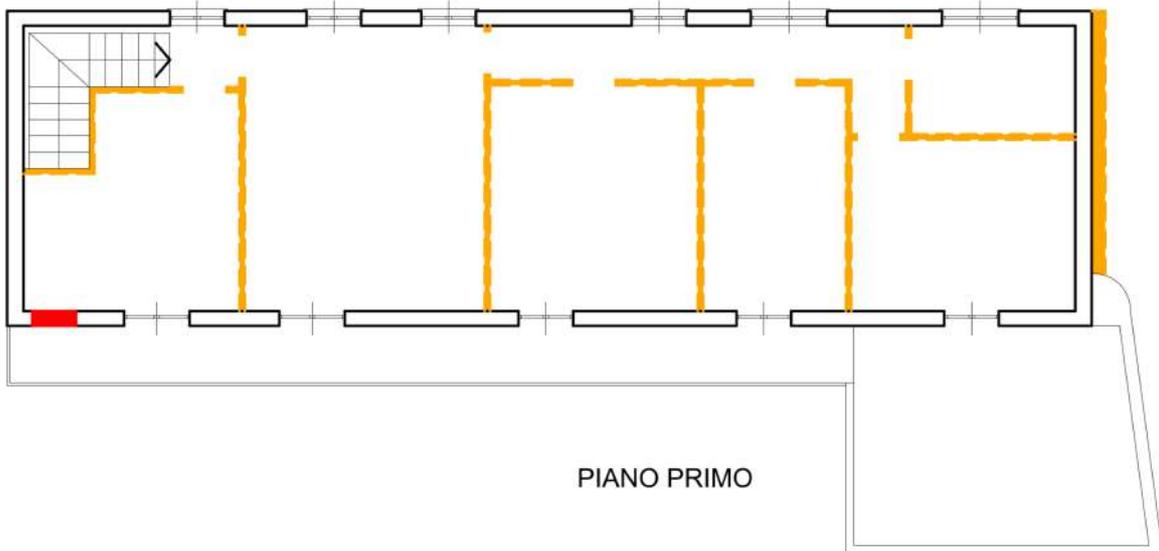
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---



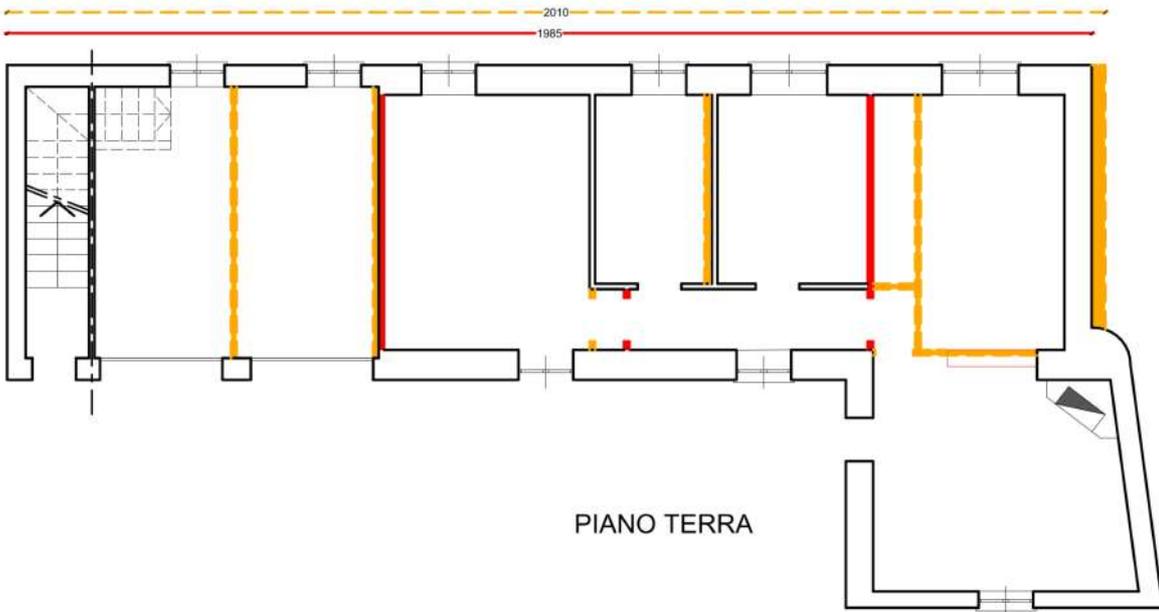
stralcio del progetto del piano primo (da C.E. 117/1997)



stralcio del progetto del piano terra (da C.E. 117/1997)



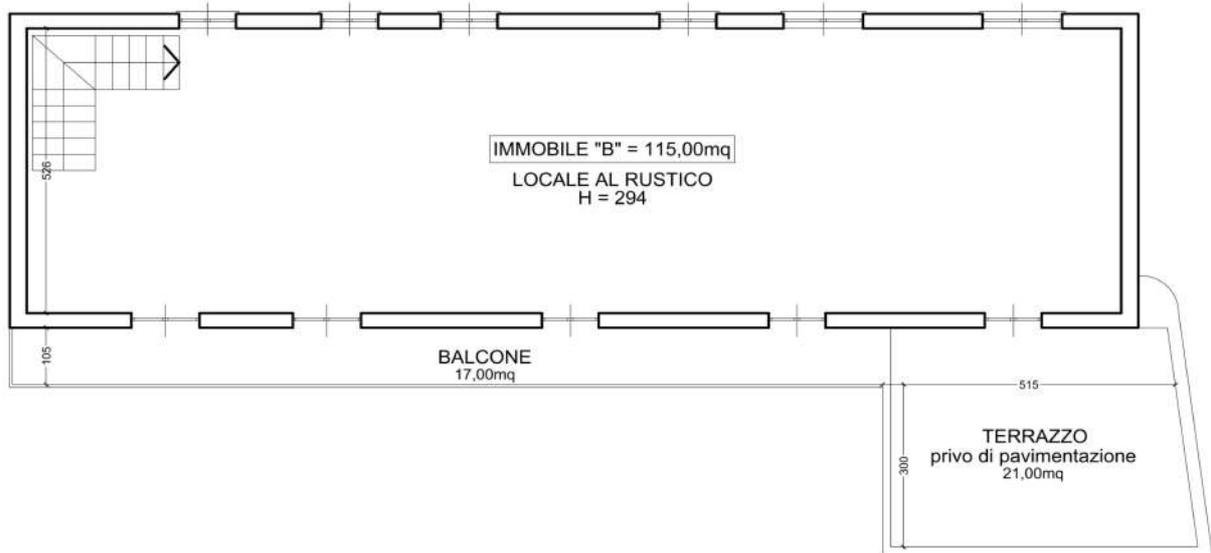
PIANO PRIMO



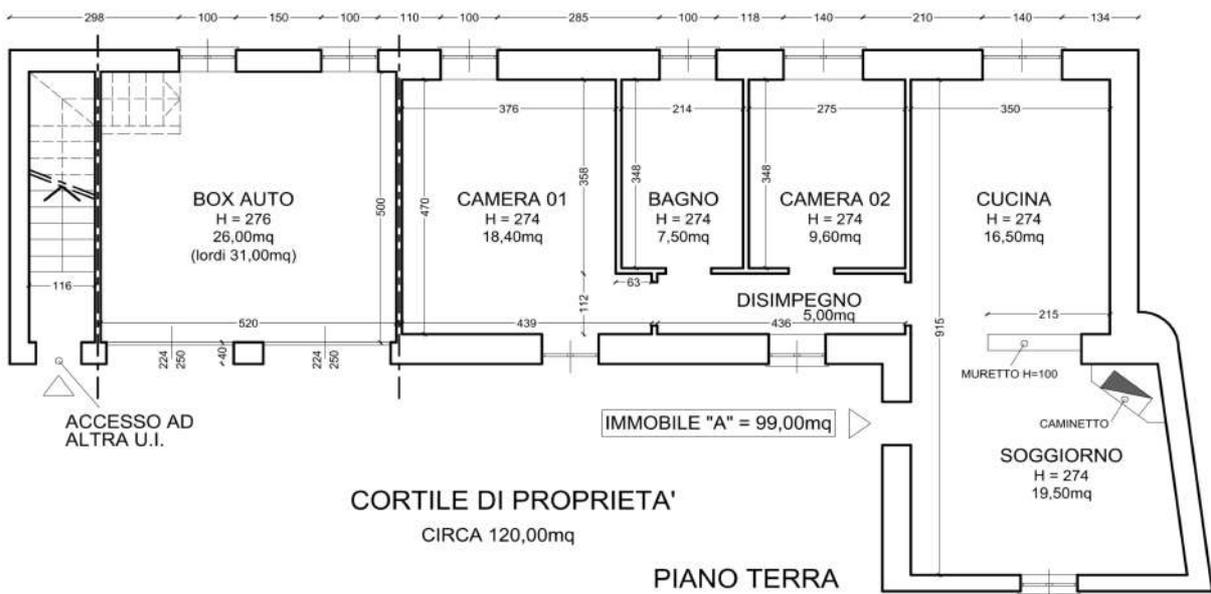
PIANO TERRA

-  OPERE NON REALIZZATE O DEMOLITE IN DIFFORMITA' RISPETTO ALL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEPOSITATA AGLI ATTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DI LONATE POZZOLO
-  OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' RISPETTO ALL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEPOSITATA AGLI ATTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DI LONATE POZZOLO

individuazione DI MASSIMA delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

NOTA BENE: LE MISURE QUOTATE SONO QUELLE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO, DOVE NON RIPORTATE LE QUOTE, LE MISURE NON SONO STATE RILEVATE O PER PRESENZA DI MOBILI O PER ALTRI IMPEDIMENTI, PERTANTO POTREBBERO ESSERE SUSCETTIBILI DI ULTERIORI DIFFORMITA'.

rilievo DI MASSIMA dello stato di fatto

BENI IN LONATE POZZOLO (VA), VIA VECCHIA PER CASTANO PRIMO n° 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Lonate Pozzolo (VA) Via Vecchia per Castano Primo n° 30, della superficie commerciale di 99,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**dato oscurato**). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,74m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 738 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 101,00mq, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Via Castano Primo n° 30, piano: T, intestato a (**dato oscurato**)

coerenze:

- coerenze del mappale 738 su cui edificato il bene oggetto della presente, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1926 e mappale 1994 ed infine ancora via Vecchia per Castano Primo (ente urbano identificato con il foglio 2 mappale 1963).
- coerenze dell'unità immobiliare sub 502, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, area cortilizia comune con il sub 504 e con box auto sub 503 ed infine box auto di proprietà identificato con il sub 503.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un trilocale posto al piano terra collocato in un immobile indipendente edificato ante 1967 del secolo scorso sita nella periferia di Lonate Pozzolo, sulla via per Castrano Primo al n° 30. L'accesso all'unità avviene direttamente da cancelletto pedonale e da cancello carraio in ferro posti sulla via comunale

che si aprono direttamente su area cortilizia di proprietà, comune con l'appartamento a rustico posto al piano primo (corpo "B"). Tale area è costituita da pavimento in autobloccanti e da una fascia posta a sud costituita da piccole piantumazioni con pannelli prefabbricati a delimitarne il confine con altra proprietà.

L'immobile nel complesso si presenta in uno stato manutentivo sufficiente.

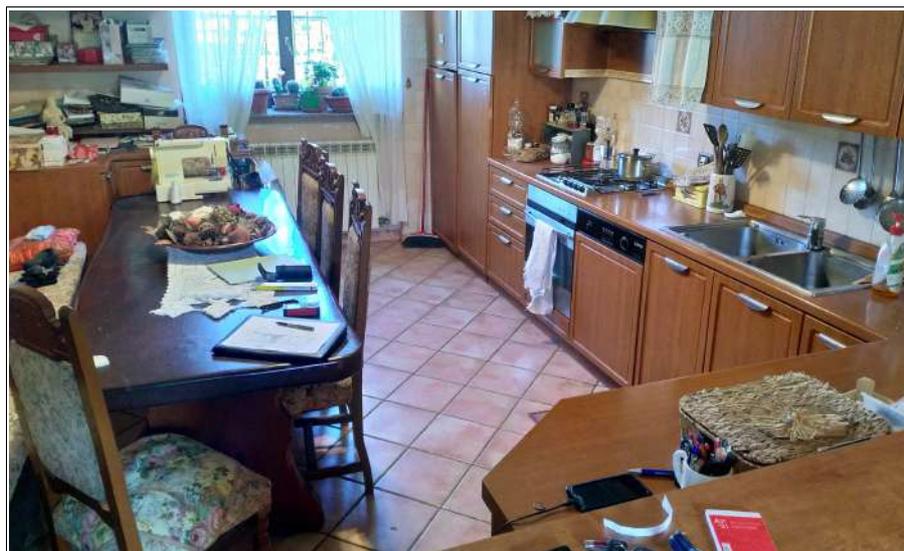


L'immobile oggetto di valutazione (freccia blu appartamento "corpo A", freccia rossa appartamento a rustico "corpo B")

L'immobile oggetto di valutazione: cancello pedonale e viabilistico con l'area cortilizia in autobloccanti.



L'appartamento definito "corpo A" ha una superficie lorda di circa 99,00mq ed è costituito da soggiorno e cucina abitabile di 36,00mq netti con pareti intonacate e tinteggiate colore ocre, la pavimentazione è in piastrelle in ceramica, zoccolino in legno, serramenti in legno e porte interne in tamburato semplice. La cucina è separata dalla zona del soggiorno mediante un muretto basso (circa 1,00m di altezza). Sull'angolo est del locale soggiorno è presente un caminetto. Si segnala che nella zona del plafone antistante la canna fumaria del caminetto sono presenti macchie sull'intonaco, presumibilmente per una cattiva impermeabilizzazione della guaina sovrastante il terrazzo dell'appartamento del piano primo.



Cucina (in basso a destra il ripiano in legno sovrastante il muretto di separazione con il soggiorno).

Soggiorno



Il caminetto con la zona del plafone soggetta ad infiltrazioni

Attraverso un disimpegno di circa 5,00mq si accede alla zona notte, costituita da due camere da letto (camera "01" di

18,40mq e camera "02" di 9,60mq) ed un bagno di 7,50mq. La pavimentazione dei vari locali, ad eccezione del bagno, sono dello stesso tipo del soggiorno/cucina, ovvero piastrelle in ceramica a taglio diagonale in colore marrone/ocra sfumato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il locale bagno è rivestito con piastrelle bianco/grigie, per una altezza di circa 2,20m e la pavimentazione è in piastrelle posate in diagonale colore rosso scuro. Il locale bagno è munito di vasca combinata con box doccia, wc, bidet e lavandino in ceramica bianca. Il tutto risulta in discrete condizioni manutentive e non si segnalano criticità particolari.



Il disimpegno

La camera da letto denominata "camera 02"





Il bagno



La vasca con relativo box



la camera da letto matrimoniale

Per quanto riguarda l'impiantistica si rileva che al momento del sopralluogo era tutta funzionante, costituita da impianto elettrico, adduzione gas ed acqua e riscaldamento autonomo, mediante caldaietta murale e corpi scaldanti in alluminio.

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
superficie lorda appartamento	99,00mq x	100,00 % =	99,00mq
area di pertinenza dell'appartamento (cortile comune con unità immobiliare a rustico-posta al piano primo) per i primi 25,00mq	25,00mq x	15,00 % =	3,75mq
area di pertinenza dell'appartamento (cortile comune con unità immobiliare a rustico-posta al piano primo) oltre i 25,00mq	95,00mq x	5,00 % =	4,75mq
		arrotondamento	0,50mq
Totale:	163,00mq		108,00mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi e di definire per mezzo dei coefficienti di differenziazione eventuali deprezzamenti o aumenti di valore.

UNITA' IMMOBILIARE:

Omi (Agenzia delle Entrate): abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale:
$(800,00€/mq + 1.000,00€/mq)/2 = 900,00€/mq$;
Anno 2021 - Semestre 2
Fascia/zona: zona periferica unica
Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili

Camera di Commercio di Varese , rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese – Lonate Pozzolo
Immobili abitabili – in buono stato $(550,00€/mq + 800,00€/mq)/2 = 675,00€/mq$

Dal sito: http://www.borsinoimmobiliare.it , zona periferica unica
quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona: $(748,00€/mq + 976,00€/mq)/2 = 862,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:
$[(900,00€/mq + 675,00€/mq + 862,00€/mq)/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: 812,33€/mq
Arrotondato a: 800,00€/mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un **ribasso** della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un **aumento** di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando **uguaglianza** rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti (coefficiente “A” e coefficiente “B”) da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- “*Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso*” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.

2- “*Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare* di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

I due coefficienti di differenziazione globale “A” e “B” ricavati sono stati mediati per ottenere il coefficiente globale unico più attendibile.

COEFFICIENTE GLOBALE “A”.

VETUSTA' IMMOBILE
Età oltre i 55 anni = 0,65
Età da 41 a 55 anni = 0,75
Età da 21 a 40 anni = 0,80
Età da 10 a 20 anni = 0,85
Età da 0 a 9 anni = 1,00

Coefficiente già considerato nei valori dei prezzi medi delle tre pubblicazioni come “immobile usato”

TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE
Edificio plurifamiliare di oltre tre piani fuori terra = 0,98
Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra = 1,00
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

Non riscontrando tipologia edilizia si è mantenuto un coefficiente neutro pari a 1,00

DOTAZIONE PARCHEGGI
Posti auto pari al numero di unità immobiliari = 1,05
Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari = 1,03
Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari = 1,00

DOTAZIONE DI CITOFONO
Senza citofono = 0,98
Citofono apri porta = 1,00
Video citofono = 1,01

DOTAZIONE E TIPO DI PERSIANE
Privo di persiane, scuri o tapparelle = 0,95
Persiane o scuri in condizioni scadenti = 0,96
Persiane o scuri = 0,97
Tapparelle in plastica o metallo = 0,98
Tapparelle avvolgibili in legno = 1,00
Tapparelle avvolgibili elettricamente = 1,02

TIPO DI FINESTRE
Finestratura con vetri ordinari = 0,98
Finestratura con vetri a tenuta termica = 1,00
Finestratura con vetri a tenuta termo acustica = 1,02

TIPO DI PAVIMENTAZIONI
Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette = 0,96
Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili = 1,00
Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana = 1,02
Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali = 1,04

DOTAZIONE DI ASCENSORE
Senza ascensore 5 piani fuori terra = 0,60
Senza ascensore 4 piani fuori terra = 0,70
Senza ascensore 3 piani fuori terra = 0,80
Senza ascensore 2 piani fuori terra = 0,90
Con ascensore o montacarichi = 1,00
Senza ascensore villa o villino a schiera = 1,00
Senza ascensore seminterrato = 1,00
Senza ascensore rialzato e piano primo = 1,00

Immobile "indipendente" equiparabile a "villino", pertanto coefficiente neutro pari a 1,00

DOTAZIONE DI IMPIANTO IDRAULICO
Privo di impianto di acqua calda = 0,96
Con impianto acqua calda autonomo = 1,00
Con impianto di acqua calda centrale = 1,01

DOTAZIONE DI IMPIANTO TERMICO
Privo di riscaldamento = 0,96
Riscaldamento centrale = 1,00
Riscaldamento autonomo = 1,01

DOTAZIONE DI IMPIANTO ELETTRICO
Privo di impianto di elettrico = 0,97
Con impianto elettrico = 1,00

DOTAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
Privo di impianto di aria condizionata = 0,99
Aria condizionata autonoma parziale = 1,01
Raffrescamento estivo centrale = 1,02
Aria condizionata autonoma totale = 1,03
Aria condizionata centrale = 1,04

COEFFICIENTE GLOBALE "A":
$1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,99 = 1,018$ arrotondato a 1,02

COEFFICIENTE GLOBALE "B".

Per il calcolo del coefficiente globale "B" si prendono in esame in primo luogo, i coefficienti della zona in cui è sito l'immobile, successivamente si prendono in esame i coefficienti propri dell'immobile, cioè quei parametri relativi alla sua struttura esterna (stato degli impianti generali, pareti, coperture, estetica, ecc.) ed infine i coefficienti interni dell'immobile (tipologia, caratteristiche dei locali, stato di conservazione locali, ecc.). I tre coefficienti trovati vengono moltiplicati tra di loro per ottenere il coefficiente globale.

COEFFICIENTI DI ZONA:**1- DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA**

Due sono le caratteristiche da prendere in considerazione: la "centralità" e la "vicinanza".

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali "centrale" significa che l'immobile è situato vicino ad uno snodo importante di traffico, strategicamente vicino a uffici, attività socio-economiche, teatri, cinema, ecc, ovvero situato nel cuore della vita sociale, economica e culturale di una realtà urbana; mentre "vicino" si intende una abitazione posta nei pressi di qualcosa di particolare pregio storico, artistico, panoramico o naturale.

La zona ove è situato l'immobile in esame è posta nella zona periferica di Lonate Pozzolo, zona poco servita da attività di tipo commerciale e pubblico, nel caso specifico si è fissato il coefficiente di centralità pari a 1,00 (α_1), inoltre non si sono riscontrati in zona elementi di particolare pregio, importanza e richiamo, pertanto si è attribuito un coefficiente "neutro" pari a 1,00 (α_2).

Moltiplicando i due coefficienti si ottiene:

Coefficiente posizionale della zona " α "= $1,00 \times 1,00 = 1,00$

2 - DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELLA ZONA

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata e la presenza o meno di quelle strutture atte ad accogliere i bisogni immediati dell'uomo (rete fognaria, idraulica, elettrica, ecc.)

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza delle medesime, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza della fognatura; coefficiente relativo	1,00 (σ_1);
Presenza adduzione idrica; coefficiente relativo	1,00 (σ_2);
Presenza linea elettrica; coefficiente relativo	1,00 (σ_3);
Presenza linea telefonica; coefficiente relativo	1,00 (σ_4);
Presenza adduzione gas; coefficiente relativo	1,00 (σ_5);

Coefficiente funzionale della zona " σ "=	
$(\sigma_1) * (\sigma_2) * (\sigma_3) * (\sigma_4) * (\sigma_5) = \sigma$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$	

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELLA ZONA

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Assenza di elemento naturale predominante =	1,00 (ζ_1)
Assenza di panoramicità generale =	1,00 (ζ_2)
Assenza predominante elementi artificiale	1,00 (ζ_3)
Assenza di scorci caratteristici ambientali =	1,00 (ζ_4)
Assenza di strutture artificiali di attraversamento (autostrade, ecc.) =	1,00 (ζ_5)

Coefficiente estetico della zona " ζ "=	
$(\zeta_1) * (\zeta_2) * (\zeta_3) * (\zeta_4) * (\zeta_5) = \zeta$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$	

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della zona in cui è collocato l'immobile da stimare:

Coefficiente generale della zona; $X = \alpha * \sigma * \zeta$
$X = 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DELL'IMMOBILE

(PARAMETRI ESTERNI E DI CONTESTO)

Il criterio di valutazione dell'edificio è generalmente diviso in tre grandi categorie: funzionale, estetico e di conservazione a cui corrispondono altrettanti coefficienti l, m, n.

1- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza di impianto elettrico =	1,00 (l ₁)
Presenza di impianto idraulico =	1,00 (l ₂)
Presenza di impianto gas =	1,00 (l ₃)
Presenza di impianto di riscaldamento autonomo =	1,01 (l ₄)
Presenza di impianto telefonico =	1,00 (l ₅)
Presenza di impianto citofonico =	1,00 (l ₆)
Assenza di impianto di condizionamento =	1,00 (l ₇)

Coefficiente funzionale dell'immobile "l"=
$(l_1) * (l_2) * (l_3) * (l_4) * (l_5) * (l_6) * (l_7) = 1$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,01 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,01$

2- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nei parametri estetici si considerano tutte le caratteristiche aventi spessore architettonico in un edificio analizzandolo nei suoi singoli elementi, prevedendo tre differenti livelli di giudizio: *nella norma* o insignificante, *pregevole* o rilevante, *notevole* o di valore *artistico*.

Facciata nell'insieme (decori o fregi) - nella norma	1,00 (m ₁)
Accesso all'immobile - nella norma	1,00 (m ₂)
Portone d'ingresso - nella norma	1,00 (m ₃)
Composizione spaziale - nella norma	1,00 (m ₄)

Coefficiente estetico dell'immobile "m"=
$(m_1) * (m_2) * (m_3) * (m_4) = m$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

E' l'aspetto che viene preso in considerazione con maggior attenzione, in quanto una cattiva conservazione implica maggiori oneri di spesa per il ripristino funzionale degli elementi dell'edificio.

Dal sopralluogo, come del resto dalla semplice analisi fotografica dell'immobile, si sono ravvisati alcuni principi di degrado tali da considerare dei coefficienti correttivi nel merito.

Si sono stabilite delle percentuali variabili in base al livello di intervento e nella tabella sotto esposta si sono indicati gli elementi dell'edificio per ognuno dei quali è possibile stimare un grado di intervento al fine di conseguire lo "stato ottimale di conservazione" dell'edificio in esame.

In corrispondenza del livello scelto si avrà la percentuale di deprezzamento corrispondente

Nel dettaglio si hanno due interventi principali che dovrebbero essere eseguiti:

1. finitura pittorica sulle facciate in quanto mancante;
2. sistemazione e trattamento travetti e perlinature del sottogronda.

Facciate e sottogronda	leggero	medio	totale
Ponteggiature	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature	0,997	0,992	0,988
Trattamento conservativo e riverniciatura travetti e perline	0,997	0,992	0,988
Altre minori	1,000	0,999	0,998
Coefficiente conservativo =			0,963

Coefficiente conservativo dell'immobile "n"= 0,96

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della dell'immobile (parametri esterni e di contesto) da stimare:

Coefficiente generale dell'immobile; $Y = l * m * n$
$Y = 1,01 * 1,00 * 0,96 = 0,97$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTE DELL'UNITA' RESIDENZIALE (PARAMETRI INTERNI E TIPOLOGIA)

In base alle principali teorie estimative i parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di una unità

immobiliare sono essenzialmente cinque: *funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e di conservazione*, a cui corrispondono i coefficienti: r, s, v, z, y.

1-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	
Illuminazione normale =	1,00 (r ₁)
Ventilazione normale =	1,00 (r ₂)
Insolazione normale =	1,00 (r ₃)
Dimensioni ambienti normale =	1,00 (r ₄)
Distribuzione degli ambienti normale =	1,00 (r ₅)
Zone morte non presenti =	1,00 (r ₆)
Ambienti di deposito non presenti (mancanza cantina o ripostiglio) =	0,97 (r ₇)
Qualità servizi igienici normale	1,00 (r ₈)
Qualità della cucina normale =	1,00 (r ₉)

Coefficiente funzionale dell'unità immobiliare "r"=
$(r_1) * (r_2) * (r_3) * (r_4) * (r_5) * (r_6) * (r_7) * (r_8) * (r_9) = r$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,97 * 1,00 * 1,00 = 0,97$

2-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'aspetto estetico dell'unità immobiliare non è da confondere con lo stato di conservazione della medesima, il quale ultimo aspetto coincide con il livello di manutenzione dei singoli elementi architettonici. Vengono stabiliti tre livelli di qualità: *insufficiente, normale, pregevole*.

Portoncino d'ingresso normale =	1,00 (s ₁)
Porte interne normali =	1,00 (s ₂)
Tinteggiature interne normali =	1,00 (s ₃)
Pavimentazioni interne normali =	1,00 (s ₄)
Piastrelle pareti bagno normali =	1,00 (s ₅)
Piastrelle parete cucina normali =	1,00 (s ₆)
Rubinetteria normale =	1,00 (s ₇)
Finestre normali =	1,00 (s ₈)
Scuri normali (persiane) normali=	1,00 (s ₉)
Placche elettriche normali =	1,00 (s ₁₀)

Coefficiente estetico dell'unità immobiliare "s"=
$(s_1) * (s_2) * (s_3) * (s_4) * (s_5) * (s_6) * (s_7) * (s_8) * (s_9) * (s_{10}) = s$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

3-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI POSIZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Prevalente affaccio zona giorno su area cortilizia di proprietà (comune con l'appartamento "a rustico" del piano primo) =	1,05 (v ₁)
Edificio senza ascensore (già analizzato a livello di edificio) =	--- (v ₂)
Altri fattori già rilevati e descritti nei precedenti paragrafi.	

Coefficiente posizionale dell'unità immobiliare "v"= 1,05

4- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DIMENSIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Taglio dimensionale dell'alloggio residenziale: tra i 81,00mq e i 100,00mq =	1,00 (z ₁)
--	------------------------

Coefficiente dimensionale dell'unità immobiliare "z"= 1,00

5- DETERMINAZIONE COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Non si sono ravvisati elementi di "criticità" tali da considerare coefficienti di deprezzamento pertanto si è stabilito un coefficiente di conservazione "neutro" pari a 1,00

Quindi la determinazione del coefficiente generale dell'unità residenziale (parametri interni e tipologia) sarà ottenuta moltiplicando i cinque fattori r, s, v, z e y

Coefficiente generale dell'unità residenziale; $Z = r * s * v * z * y$

$$Z = 0,97 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 = \mathbf{1,02}$$

Il coefficiente globale "B" è:

COEFFICIENTE GLOBALE "B" =

coeff. di zona "X" * coeff. dell'immobile "Y" * coeff. dell'unità immobiliare "Z"

$$1,00 \times 0,97 \times 1,02 = \mathbf{0,99}$$

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE UNICO

Dopo aver ottenuto i due coefficienti globali "A" e "B", il passo successivo è la media dei due per ottenere il **coefficiente globale unico**:

$$(\text{COEFFICIENTE GLOBALE "A"} + \text{COEFFICIENTE GLOBALE "B"})/2$$

Ovvero:
$(1,02 + 0,99)/2 = 1,00$

Questo coefficiente “1,00” verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Lonate Pozzolo come riportato nelle fonti utilizzate.

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 unico.

$800,00€/mq \times 1,00 = 800,00€/mq$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,00mq	x	800,00€/mq	=	€ 86.400,00
-------------------------------	----------	---	------------	---	--------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 86.400,00
--	--------------------

BENI IN LONATE POZZOLO (VA), VIA VECCHIA PER CASTANO PRIMO n° 30

APPARTAMENTO “A RUSTICO”

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento allo stato di rustico a Lonate Pozzolo (VA) Via Vecchia per Castano Primo n° 30, della superficie commerciale di 124,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**dato oscurato**). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,94m. Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 2, particella 738 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Castano Primo n° 30, piano: 1, intestato a (**dato oscurato**).

coerenze:

- coerenze del mappale 738 su cui edificato il bene oggetto della presente, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1926 e mappale 1994 ed infine ancora via Vecchia per Castano Primo (ente urbano identificato con il foglio 2 mappale 1963).
- coerenze dell'unità immobiliare sub 504 al piano primo, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, affaccio su area cortilizia comune con il sub 502 e con box auto identificato con il sub 503.
- coerenze dell'unità immobiliare sub 504 al piano terra (scala di accesso esclusivo), partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963), box auto identificato con il sub 503, area cortilizia comune con il sub 502 e con box auto sub 503, mappale 738 di proprietà..

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una unità immobiliare completamente da sistemare in quanto unico grande locale di 115,00mq privo di tavolati interni, massetti e pavimentazioni, nonché intonaci alle pareti perimetrali e di tutti gli impianti tecnici.

Si accede da vano scala esclusivo posto al piano terra dell'immobile e per mezzo di scala in c.a. priva di finiture si giunge nell'angolo sud-ovest del grande locale.

I serramenti presenti lungo i muri perimetrali sono in cattive condizioni ed in alcuni casi privi dei vetri.



Il lato posto a sud è munito di balcone a ballatoio e di terrazzo sull'angolo ad est, ma provvisto delle sole guaine impermeabilizzanti, senza piastrelle di rivestimento.

Il grande locale a rustico

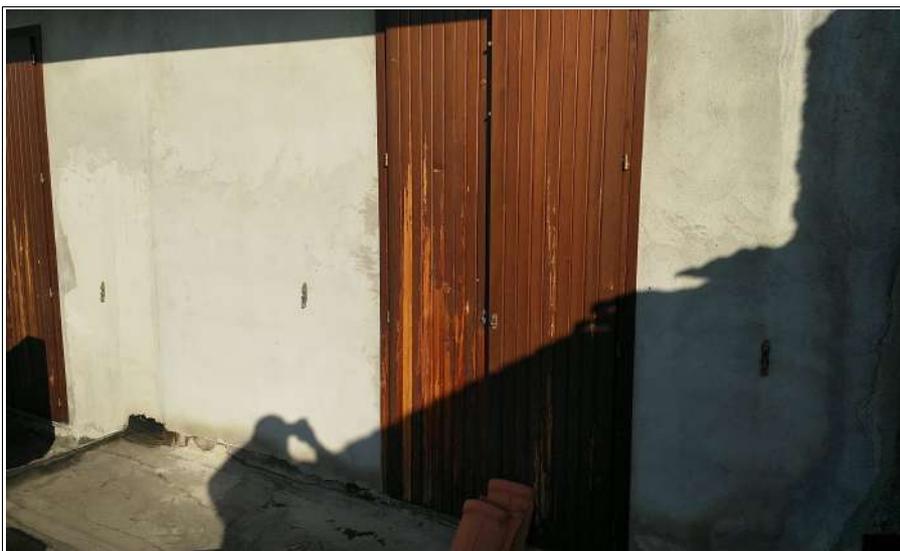
La scala di accesso





Il muro perimetrale che si affaccia sul lato a nord, lungo la via Per Castano Primo.

Il terrazzo ed il ballatoio sul lato sud.



Le condizioni dei serramenti e delle persiane.

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
superficie lorda appartamento a rustico	115,00mq x	100,00 % =	115,00mq
Balcone e terrazzo (fino a 25,00mq)	25,00mq x	30,00 % =	7,50mq
Balcone e terrazzo (quota eccedente i 25,00mq)	13,00mq x	10,00 % =	1,30mq
		arrotondamento	0,20mq
Totale:	163,00mq		124,00mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prezzi di immobili a rustico non trovano corrispondenze sulle pubblicazioni utilizzate come per il corpo "A", ad eccezione della pubblicazione della Camera di Commercio dove riporta per "immobili da ristrutturare" un minimo di 350,00€/mq ed un massimo pari a 500,00€/mq.

Una semplice ricerca di unità immobiliari nelle condizioni di rustico vendute nel comune di Lonate Pozzolo da siti specializzati on-line ha portato lo scrivente a considerare un prezzo unitario ritenuto congruo pari a 350,00€/mq, pertanto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,00mq	x	350,00€/mq	=	€ 43.400,00
-------------------------------	----------	---	------------	---	--------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 43.400,00
--	--------------------

BENI IN LONATE POZZOLO (VA), VIA VECCHIA PER CASTANO PRIMO n° 30

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

Box auto doppio a Lonate Pozzolo (VA) Via Vecchia per Castano Primo n° 30, della superficie commerciale di 31,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**dato oscurato**). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,76m. Identificazione catastale:

- sezione SA, foglio 2, particella 738, sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27,00mq, superficie catastale 31,00mq, rendita 59,96 Euro, indirizzo catastale: Via Per Castano Primo n° 30, piano: T, intestato a (**dato oscurato**).

coerenze:

- coerenze del mappale 738 su cui edificato il bene oggetto della presente, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963 e mappale 1961), altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1267, altra proprietà identificata con il foglio 2 mappale 1926 e mappale 1994 ed infine ancora via Vecchia per Castano Primo (ente urbano identificato con il foglio 2 mappale 1963).
- coerenze dell'unità immobiliare sub 503 partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: via Vecchia per Castano Primo (enti urbani identificati con il foglio 2 mappale 1963), appartamento al sub 502, area cortilizia comune con il sub 502 e con sub 504, vano scala di accesso all'appartamento "rustico" posto al piano primo identificato con il sub 504.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto è posto al piano terra del fabbricato ed ha una superficie lorda di circa 31,00mq ed un'altezza utile di circa 2,76m. L'autorimessa ha i muri perimetrali in mattoni pieni sui lati a nord (via Vecchia per Castano Primo) e a sud (cortile interno), mentre costituita da blocchetti sul lato a confine con la scala che porta all'appartamento del piano primo e da una fila di forati sul lato a confine con l'appartamento del piano terra. L'ingresso è garantito da due basculanti in lamiera, mentre la pavimentazione è rivestita in piastrelle. Il tutto si presenta in discrete condizioni di conservazione.



L'ingresso del box auto doppio dal cortile di proprietà

La pavimentazione interna dell'autorimessa



L'interno dell'autorimessa

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
Box auto doppio	31,00mq	x 100,00 % =	31,00mq
Totale:	31,00mq		31,00mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Come nel caso della valutazione delle unità abitative lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima del box auto su valori medi.

In merito alla valutazione del box auto occorre uniformare i valori indicati dalle fonti utilizzate, in quanto l'Agenzia delle Entrate e il sito www.Borsinoimmobiliare.it esprimono valori unitari al mq, mentre la Camera di Commercio della Provincia di Varese esprime valori a corpo, quindi:

- valore medio da Agenzia delle Entrate (OMI): $(540,00€/mq + 640,00€/mq)/2 = 590,00€/mq$. Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto: $590,00€/mq \times 31,00mq = 18.290,00€$.
- valore medio dal sito www.Borsinoimmobiliare.it: $(507,00€/mq + 613,00€/mq)/2 = 560,00€/mq$. Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto: $560,00€/mq \times 31,00mq = 17.360,00€$.
- Il valore medio del box auto singolo secondo la pubblicazione C.C.I.A.A. è pari a: $(8.000,00€ + 11.000,00€)/2 = 9.500,00€$. Tenuto conto che questo ultimo valore medio si intende espresso per box auto singoli con una metratura netta standard pari a 2,50m x 5,00m, pari ad una superficie lorda di circa 15,00mq si può ritenere congruo un valore medio per un box doppio) pari a 19.000,00€

Mediando i tre valori $(18.290,00€ + 17.360,00€ + 19.000,00€)/3$ si ottiene un valore pari a circa: 18.000,00€ (valore arrotondato)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo	=	€ 18.000,00
----------------	---	--------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 18.000,00
--	--------------------

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	Appartamento al piano terra	108,00	0,00	€ 86.400,00	€ 86.400,00
B	Appartamento rustico al 1° piano	124,00	0,00	€ 43.400,00	€ 43.400,00
C	box auto doppio	16,00	0,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
				€ 147.800,00	€ 147.800,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (rimando al capitolo 8: **-10% sul valore dei beni**): **-€ 14.780,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 133.020,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**
 Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **133.020,00€**
 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**
 Riduzione per arrotondamento: **-€ 20,00**
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 133.000,00**

data 08/11/2022

il tecnico incaricato
 Arch. Stefano Arcari