

Tribunale di Varese
sezione fallimentare

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FF COSTRUZIONI SRL

n.R.G.

13 / 2024

Giudice Delegato:

DOTT.SSA VALENTINA LEGGIO

Curatore:

DOTT.SSA SARA PIEMONTI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Complesso immobiliare in Malnate, via Montello snc

Terreni in Castiglione Olona

Esperto alla stima: Dott.Ing.Camillo Bignotti

Email: c.bignotti@studiobignotti.it

Pec: camillo.bignotti@ingpec.eu

Cell: 349 85 19 231

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: UNICO – SCORPORABILE

Bene: Via Montello snc – Malnate (VA) - 21046

Corpo: A – Complesso immobiliare in costruzione con autorimesse e posti auto

Dati Catastali: Sez MA, foglio 7, particella 11778, subalterni da 1 a 34

Bene: Castiglione Olona (VA) - 21043

Corpo: B – Terreni

Dati Catastali: Sez CA, foglio 9, particella 6094

Sez CA, foglio 9, particella 6096

2. Possesso

Bene: Via Montello snc – Malnate (VA) - 21046

Corpo: A – Complesso immobiliare in costruzione con autorimesse e posti auto

Possesso: nel corso del sopralluogo la curatela ha potuto constatare e fotografare i beni mobili depositati dai proprietari acquirenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: mobilio, oggettistica personale, elettrodomestici etc..), detti beni non sono stati attratti alla massa attiva della procedura in quanto trattasi di beni mobili di terzi promissari acquirenti, sui quali vantano diritti reali e personali chiaramente e immediatamente riconoscibili (art.196, co.1, CCI).

Bene: Castiglione Olona (VA) - 21043

Corpo: B – Terreni

Possesso: libero al momento del sopralluogo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montello snc – Malnate (VA) - 21046

Lotto: UNICO – SCORPORABILE

Corpo: A – Complesso immobiliare in costruzione con autorimesse e posti auto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (in costruzione)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montello snc – Malnate (VA) - 21046

Corpo: A – Complesso immobiliare in costruzione con autorimesse e posti auto

Bene: Castiglione Olona (VA) - 21043

Corpo: B – Terreni

Dati Catastali: Sez CA, foglio 9, particella 6094

Sez CA, foglio 9, particella 6096

Creditore Pignoratizio: Intesa Sanpalo S.p.A.

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Montello snc – Malnate (VA) - 21046

Corpo: A – Complesso immobiliare in costruzione con autorimesse e posti auto

Bene: Castiglione Olona (VA) - 21043

Corpo: B – Terreni

Dati Catastali: Sez CA, foglio 9, particella 6094

Sez CA, foglio 9, particella 6096

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montello snc – Malnate (VA) - 21046

Corpo: A – Complesso immobiliare in costruzione con autorimesse e posti auto

Bene: Castiglione Olona (VA) - 21043

Corpo: B – Terreni

Dati Catastali: Sez CA, foglio 9, particella 6094

Sez CA, foglio 9, particella 6096

Continuità delle trascrizioni: si

7. Completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc.

Civile:

Completa

8. Documentazione fotografica:

è stata eseguita idonea documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

9. Richiesta Proroga:

Non richiesta

10. Richieste di sospensione delle operazioni di stima

Non vi sono state richieste e non si è reso necessario sospendere le operazioni di stima.

11. E' stata consegnata in allegato alla presente copia di stima in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 28/02/08)

Bene in Malnate (VA)
Lotto UNICO - SCORPORABILE
Via Montello snc – Malnate (VA) - 21046

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

PREMESSA

Il sottoscritto ingegnere Camillo Bignotti nato a Varese il 23 aprile 1981, c.f. BGN CLL 81D23 L682O, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese al n. B78 di posizione, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1686 di posizione, in data 07 maggio 2024 (autorizzazione del 09 maggio 2024), è stato nominato Perito Immobiliare nella Liquidazione Giudiziale in epigrafe.

Il Professionista incaricato

Ing. Camillo Bignotti

Sommario

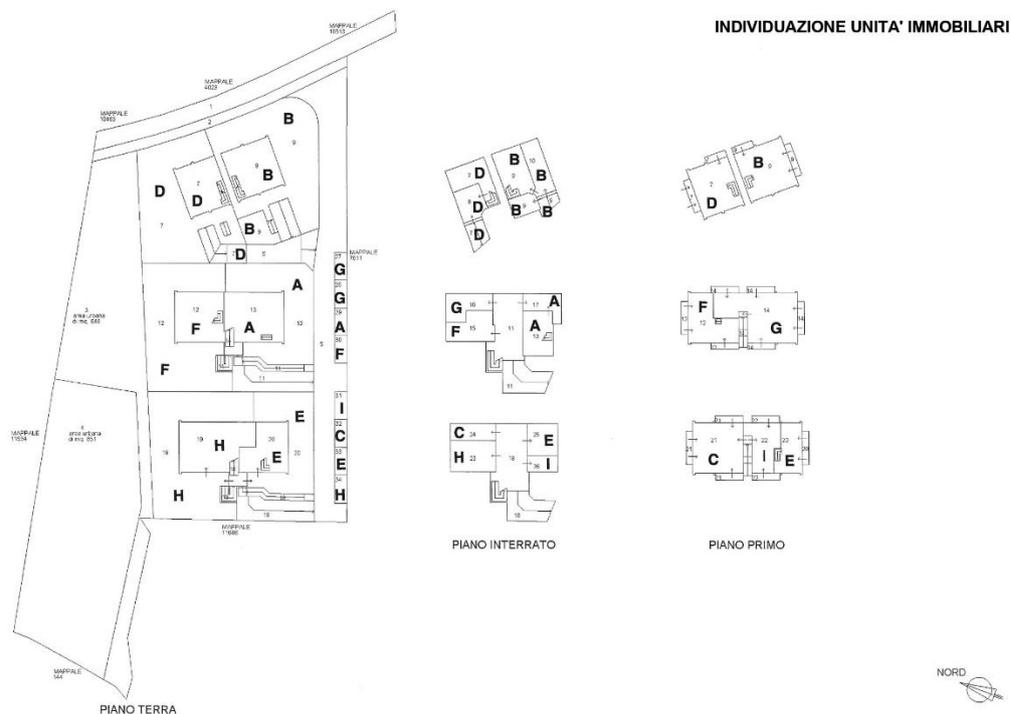
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	7
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	26
3. STATO DI POSSESSO:	27
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	27
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	27
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	28
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:.....	28
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:.....	28
4.1.4 Altre limitazioni d'uso:.....	28
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:.....	28
4.2.1 Iscrizioni:.....	28
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	29
6. PRATICHE EDILIZIE:	30
6.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale	31
6.2 Situazione edilizio-urbanistica vigente:.....	32
7. Descrizione degli IMMOBILI	32
7.1 Descrizione degli immobili	32
7.2 Caratteristiche descrittive corpo:	34
7.3 Caratteristiche interne sulla manutenzione finiture e impianti:	36
7.4 Descrizione parti comuni dell'immobile:	37
7.5 Calcolo della consistenza dell'immobile (Superficie Lorda) .	37
7.6 Determinazioni dei parametri e calcolo delle superfici commerciali Lorde.....	40
8. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA.....	40
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	41
9.1 Criterio di stima:.....	41
9.2 Fonti di informazione:	42
9.3 Valore di Stima:.....	46
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	46
9.5 Prezzo a base d'asta del lotto UNITARIO:.....	48

9.6	Prezzo a base d'asta del lotto SCORPORATO:.....	71
10.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	72
10.1	Prezzo a base d'asta del lotto UNICO terreni:.....	73
11.	RIEPILOGO	74

LOTTO UNICO - SCORPORABILE

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA:**

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione residenziale in fase avanzata di costruzione costituito da tre fabbricati indipendenti posti su tre livelli, interrato-terra-primi, suddivisi in appartamenti ed autorimesse, in Malnate (VA), zona semiperiferica. Per procedere alla stima si sono identificati n.9 corpi funzionali dividendo così la proprietà in altrettanti lotti (identificati dalle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I)



*(all: A – estratto mappa; B – elaborato planime-trico;
C – Visura per soggetto; D – accertamento proprie-
tà; E – schede catastali; F – Ispezione ipotecaria)*

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A/2]

Autorimessa [C/6]

Posto auto scoperto [C/6]

Unità immobiliare posta su due livelli: Piano Interrato e Piano Terra.

Composta da:

Piano Terra – zona giorno con cucina a vista, disimpegno, camera di dimensioni matrimoniali con cabina armadio, camera singola, bagno e area a giardino di proprietà esterna.

Piano Interrato – due ripostigli, lavanderia e WC, autorimessa.

Completa il lotto un posto auto scoperto ricavato a lato del corsello condominiale esterno.

Vi è una area esterna di manovra, in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare. Detta area condominiale, per la quota di proprietà, viene considerata pertinenziale all'immobile e il valore della stessa è integrato a quello dell'unità immobiliare.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –
CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

▪ **Abitazione di Tipo Civile: Sezione MA, Foglio 7, Mappale**

11778 subalterno 13, Categoria A/2, Classe 6, Piano Terra –

Seminterrato 1, consistenza vani 6,5 – superficie catastale tota-

le mq. 124, totale escluse aree scoperte mq.114, rendita

604/25 euro;

▪ **Autorimessa: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778 subal-**

terno 17, Categoria C/6, Classe 10, Seminterrato 1, consi-

stenza mq.20 – superficie catastale totale mq. 24, rendita 58/88

euro;

▪ **Posto auto scoperto: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778**

subalterno 29, Categoria C/6, Classe 5, Piano Terra, consi-

stenza mq.11 – superficie catastale totale mq. 11, rendita 14/20

euro;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 05 giugno 2024, l'immobile in oggetto,

ad esclusione di lievi difformità, è risultato corrispondente all'ultima

scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2021.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A/2]

Autorimessa [C/6]

Unità immobiliare posta su tre livelli: Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo.

Composta da:

Piano Terra – Soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera singola, bagno e area a giardino di proprietà esterna.

Piano Primo – Camera di dimensioni matrimoniali con balcone esterno, disimpegno e tre ripostigli con balcone esterno.

Piano Interrato – locale sgombero, locale tecnico e WC, autorimessa con ripostiglio.

Vi è una area esterna di manovra, in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare. Detta area condominiale, per la quota di proprietà, viene considerata pertinenziale all'immobile e il valore della stessa è integrato a quello dell'unità immobiliare.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –
CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

▪ **Abitazione di Tipo Civile: Sezione MA, Foglio 7, Mappale**

11778 subalterno 9, Categoria A/2, Classe 6, Piano Terra –

Piano Primo – Seminterrato 1, consistenza vani 7 – superficie

catastale totale mq. 210, totale escluse aree scoperte mq.186,

rendita 650/74 euro;

▪ **Autorimessa: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778 subal-**

terno 10, Categoria C/6, Classe 9, Seminterrato 1, consisten-

za mq.29 – superficie catastale totale mq. 34, rendita 73/39 eu-

ro;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 05 giugno 2024, l'immobile in oggetto,

ad esclusione di lievi difformità, è risultato corrispondente all'ultima

scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2021. Ad eccezione

della pensilina fronte sud-ovest erroneamente accatastata come

balcone.

Identificativo corpo: C,

Abitazione di tipo civile [A/2]

Autorimessa [C/6]

Posto auto scoperto [C/6]

Unità immobiliare posta al Piano Primo con autorimessa al Piano Interrato.

Composta da:

Piano Primo – zona giorno con cucina a vista, disimpegno, camera di dimensioni matrimoniali, ripostiglio, bagno e tre balconi esterni.

Piano Interrato – autorimessa.

Completa il lotto un posto auto scoperto ricavato a lato del corsello condominiale esterno.

Vi è una area esterna di manovra, in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare. Detta area condominiale, per la quota di proprietà, viene considerata pertinenziale all'immobile e il valore della stessa è integrato a quello dell'unità immobiliare.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –
CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

▪ **Abitazione di Tipo Civile: Sezione MA, Foglio 7, Mappale**

11778 subalterno 21, Categoria A/2, Classe 6, Piano Primo,
consistenza vani 3,5 – superficie catastale totale mq. 87, totale
escluse aree scoperte mq.81, rendita 325/37 euro;

▪ **Autorimessa: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778 subal-**

terno 24, Categoria C/6, Classe 10, Seminterrato 1, consi-
stenza mq.22 – superficie catastale totale mq. 25, rendita 64/76
euro;

▪ **Posto auto scoperto: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778**

subalterno 32, Categoria C/6, Classe 5, Piano Terra, consi-
stenza mq.11 – superficie catastale totale mq. 11, rendita 14/20
euro;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 05 giugno 2024, l'immobile in oggetto,
ad esclusione di lievi difformità, è risultato corrispondente all'ultima
scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2021.

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo civile [A/2]

Autorimessa [C/6]

Unità immobiliare posta su tre livelli: Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo.

Composta da:

Piano Terra – Soggiorno con cucina, disimpegno, camera singola, bagno e area a giardino di proprietà esterna.

Piano Primo – Camera di dimensioni matrimoniali con balcone esterno, disimpegno e tre ripostigli con balcone esterno.

Piano Interrato – disimpegno, locale tecnico, ripostiglio e autorimessa.

Vi è una area esterna di manovra, in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare. Detta area condominiale, per la quota di proprietà, viene considerata pertinenziale all'immobile e il valore della stessa è integrato a quello dell'unità immobiliare.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –
CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

▪ **Abitazione di Tipo Civile: Sezione MA, Foglio 7, Mappale**

11778 subalterno 7, Categoria A/2, Classe 6, Piano Terra –

Piano Primo – Seminterrato 1, consistenza vani 7 – superficie

catastale totale mq. 177, totale escluse aree scoperte mq.156,

rendita 650/74 euro;

▪ **Autorimessa: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778 subal-**

terno 8, Categoria C/6, Classe 10, Seminterrato 1, consisten-

za mq.24 – superficie catastale totale mq. 28, rendita 70/65 eu-

ro;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 05 giugno 2024, l'immobile in oggetto,

ad esclusione di lievi difformità, è risultato corrispondente all'ultima

scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2021. Ad eccezione

della pensilina fronte sud-ovest erroneamente accatastata come

balcone.

Identificativo corpo: E.

Abitazione di tipo civile [A/2]

Autorimessa [C/6]

Posto auto scoperto [C/6]

Unità immobiliare posta su due livelli: Piano Terra e Piano Primo.

Composta da:

Piano Terra – zona giorno con cucina a vista, disimpegno, camera di dimensioni matrimoniali, bagno e area a giardino di proprietà esterna.

Piano Primo – disimpegno, camera singola, bagno e locale hobby.

Completa il lotto un posto auto scoperto ricavato a lato del corsello condominiale esterno.

Vi è una area esterna di manovra, in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare. Detta area condominiale, per la quota di proprietà, viene considerata pertinenziale all'immobile e il valore della stessa è integrato a quello dell'unità immobiliare.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –
CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

▪ **Abitazione di Tipo Civile: Sezione MA, Foglio 7, Mappale**

11778 subalterno 20, Categoria A/2, Classe 6, Piano Terra –

Piano Primo, consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale

mq. 118, totale escluse aree scoperte mq.105, rendita 511/29

euro;

▪ **Autorimessa: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778 subal-**

terno 25, Categoria C/6, Classe 9, Seminterrato 1, consisten-

za mq.27 – superficie catastale totale mq. 32, rendita 68/33 eu-

ro;

▪ **Posto auto scoperto: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778**

subalterno 33, Categoria C/6, Classe 5, Piano Terra, consi-

stenza mq.11 – superficie catastale totale mq. 11, rendita 14/20

euro;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 05 giugno 2024, l'immobile in oggetto,

ad esclusione di lievi difformità, è risultato corrispondente all'ultima

scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2021.

Identificativo corpo: F.

Abitazione di tipo civile [A/2]

Autorimessa [C/6]

Posto auto scoperto [C/6]

Unità immobiliare posta su tre livelli: Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo.

Composta da:

Piano Terra – zona giorno con cucina a vista, disimpegno, camera singola, bagno e area a giardino di proprietà esterna.

Piano Primo – camera di dimensioni matrimoniali con balcone, due ripostigli, disimpegno e bagno.

Piano Interrato – autorimessa.

Completa il lotto un posto auto scoperto ricavato a lato del corsello condominiale esterno.

Vi è una area esterna di manovra, in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare. Detta area condominiale, per la quota di proprietà, viene considerata pertinenziale all'immobile e il valore della stessa è integrato a quello dell'unità immobiliare.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –

CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

▪ **Abitazione di Tipo Civile: Sezione MA, Foglio 7, Mappale**

11778 subalterno 12, Categoria A/2, Classe 6, Piano Terra –

Piano Primo, consistenza vani 6 – superficie catastale totale

mq. 160, totale escluse aree scoperte mq.140, rendita 557/77

euro;

▪ **Autorimessa: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778 subal-**

terno 15, Categoria C/6, Classe 8, Seminterrato 1, consisten-

za mq.37 – superficie catastale totale mq. 41, rendita 80/26 eu-

ro;

▪ **Posto auto scoperto: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778**

subalterno 30, Categoria C/6, Classe 5, Piano Terra, consi-

stenza mq.11 – superficie catastale totale mq. 11, rendita 14/20

euro;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 05 giugno 2024, l'immobile in oggetto,

ad esclusione di lievi difformità, è risultato corrispondente all'ultima

scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2021. Ad eccezione

del tavolato divisorio al Piano Primo tra camera e ripostiglio non

realizzato.

Identificativo corpo: G.

Abitazione di tipo civile [A/2]

Autorimessa [C/6]

Posto auto scoperto [C/6]

Posto auto scoperto [C/6]

Unità immobiliare posta su due livelli: Piano Interrato e Piano Primo.

Composta da:

Piano Primo – zona giorno con cucina a vista e due balconi esterni, disimpegno, lavanderia, due ripostigli con balcone esterno, disimpegno, bagno e camera di dimensioni matrimoniali con balcone esterno.

Piano Interrato – autorimessa.

Completano il lotto due posti auto scoperti ricavati a lato del corsello condominiale esterno. Vi è una area esterna di manovra, in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare. Detta area condominiale, per la quota di proprietà, viene considerata pertinenziale all'immobile e il valore della stessa è integrato a quello dell'unità immobiliare.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –
CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

▪ **Abitazione di Tipo Civile: Sezione MA, Foglio 7, Mappale**

11778 subalterno 14, Categoria A/2, Classe 6, Piano Primo,
consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 115, tota-
le escluse aree scoperte mq.107, rendita 511/29 euro;

▪ **Autorimessa: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778 subal-**

terno 16, Categoria C/6, Classe 9, Seminterrato 1, consisten-
za mq.29 – superficie catastale totale mq. 33, rendita 73/39 eu-
ro;

▪ **Posto auto scoperto: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778**

subalterno 27, Categoria C/6, Classe 5, Piano Terra, consi-
stenza mq.11 – superficie catastale totale mq. 11, rendita 14/20
euro;

▪ **Posto auto scoperto: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778**

subalterno 28, Categoria C/6, Classe 5, Piano Terra, consi-
stenza mq.11 – superficie catastale totale mq. 11, rendita 14/20
euro;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 05 giugno 2024, l'immobile in oggetto,
ad esclusione di lievi difformità, è risultato corrispondente all'ultima
scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2021.

Identificativo corpo: H.

Abitazione di tipo civile [A/2]

Autorimessa [C/6]

Posto auto scoperto [C/6]

Unità immobiliare posta su due livelli: Piano Terra e Piano Interrato.

Composta da:

Piano Terra – zona giorno con cucina a vista, disimpegno, camera di dimensioni matrimoniali con bagno, due camere singole, bagno e area a giardino di proprietà esterna.

Piano Interrato – grande autorimessa.

Completa il lotto un posto auto scoperto ricavato a lato del corsello condominiale esterno.

Vi è una area esterna di manovra, in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare. Detta area condominiale, per la quota di proprietà, viene considerata pertinenziale all'immobile e il valore della stessa è integrato a quello dell'unità immobiliare.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –
CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

▪ **Abitazione di Tipo Civile: Sezione MA, Foglio 7, Mappale**

11778 subalterno 19, Categoria A/2, Classe 6, Piano Terra,

consistenza vani 6,5 – superficie catastale totale mq. 120, tota-

le escluse aree scoperte mq.106, rendita 604/25 euro;

▪ **Autorimessa: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778 subal-**

terno 23, Categoria C/6, Classe 8, Seminterrato 1, consisten-

za mq.41 – superficie catastale totale mq. 46, rendita 88/93 eu-

ro;

▪ **Posto auto scoperto: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778**

subalterno 34, Categoria C/6, Classe 5, Piano Terra, consi-

stenza mq.11 – superficie catastale totale mq. 11, rendita 14/20

euro;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 05 giugno 2024, l'immobile in oggetto,

ad esclusione di lievi difformità, è risultato corrispondente all'ultima

scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2021.

Identificativo corpo: I.

Abitazione di tipo civile [A/2]

Autorimessa [C/6]

Posto auto scoperto [C/6]

Unità immobiliare posta su due livelli: Piano Primo e Piano Interrato.

Composta da:

Piano Primo – ingresso, cucina abitabile con balcone, camera singola con balcone, bagno.

Piano Interrato – autorimessa.

Completa il lotto un posto auto scoperto ricavato a lato del corsello condominiale esterno.

Vi è una area esterna di manovra, in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare. Detta area condominiale, per la quota di proprietà, viene considerata pertinenziale all'immobile e il valore della stessa è integrato a quello dell'unità immobiliare.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –
CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

▪ **Abitazione di Tipo Civile: Sezione MA, Foglio 7, Mappale**

11778 subalterno 22, Categoria A/2, Classe 6, Piano Primo,
consistenza vani 3 – superficie catastale totale mq. 49, totale
escluse aree scoperte mq.45, rendita 278/89 euro;

▪ **Autorimessa: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778 subal-**

terno 26, Categoria C/6, Classe 10, Seminterrato 1, consi-
stenza mq.13 – superficie catastale totale mq. 16, rendita 38/27
euro;

▪ **Posto auto scoperto: Sezione MA, Foglio 7, Mappale 11778**

subalterno 31, Categoria C/6, Classe 5, Piano Terra, consi-
stenza mq.11 – superficie catastale totale mq. 11, rendita 14/20
euro;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 05 giugno 2024, l'immobile in oggetto,
ad esclusione di lievi difformità, è risultato corrispondente all'ultima
scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2021.

Da verificare con un rilievo più accurato le dimensioni della camera
da letto singola, dichiarata negli esecutivi depositati in Comune
come matrimoniale.

Servizi offerti dalla zona:

Sufficiente la presenza nel Comune di servizi, attività commerciali e direzionali locali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data mercoledì 05.06.2024 alle ore 14:00 per il tramite del Curatore Fallimentare che ha supportato la ricognizione dei luoghi.

Alla data del suddetto sopralluogo lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone (alcuni appartamenti risultano invece parzialmente arredati)

(all.: G – Documentazione fotografica)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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:

Formazione di pista ciclopedonale (con relativi atti di cessione) come da convenzione con il Comune di Malnate a scomputo Oneri di Urbanizzazione per circa euro 43.000/00 (quarantatremila zero /00 euro).

Deliberazione della Giunta Comunale n.44 del 19.03.2018 e relativo accordo prot.5330 del 13.03.2018.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Atto di Mutuo Fondiario
Rep.89979 Racc.26020, Registrato a Varese il
31.07.2020 al n.19875 Serie 1T

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali:

Nessuna dai RR.II

(All.: H – Atto di Mutuo Fondiario)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

A seguito di Accesso agli atti presso il Comune di Malnate lo scrivente ha potuto constatare una posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa a saldo contributo di costruzione non pagato, per la quale il Comune si è già costituito per euro 11.246/46 (undicimila duecentoquarantasei/46 euro) oltre interessi.

*(All.: I – Comunicazione situazione debitoria del
16.02.2023 prot.3535)*

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

possibile per alcuni degli appartamenti, a seguito di opportune implementazioni oggi non presenti (i.e. montascale) per altri;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: gli immobili oggetto della presente stima, con impianto di riscaldamento e A.C.S.

autonomo, non risultano dotato, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica in quanto, nonostante la presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità n.09/2022 presentata in data 29.03.2022, con relativa dichiarazione di ultimazione dei lavori (sospesa per integrazioni dal Comune di Malnate in data 12.04.2022), gli impianti non sono ultimati.

Avvertenze ulteriori: il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministrazione Comunale le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per spese insolute e relativi interessi legali.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato domanda di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate in data 23.05.2024, per la visione degli atti di fabbrica e successive variazioni.

Come rinvenuto dagli uffici preposti in data 05.06.2024, si riporta quanto segue:

- Permesso di Costruire n.264/2017 del 09.08.2018 – Nuova costruzione di fabbricati residenziali in via Montello;
- Voltura P.d.C. n.264/2017 del 12.04.2019 a seguito di atto di compravendita stipulato in data 14.02.2019;
- Comunicazione di Inizio lavori del 05.07.2019;

- Notifica preliminare di cantiere n.40690/2019 del 03.07.2019;
- Comunicazione di deposito sismico del 01.08.2019;
- SCIA alternativa al PdC n.0339/2019 del 18.10.2019 per “realizzazione di recinzione in C.A.”;
- SCIA n.0336/2019 del 07.10.2019 di variante al PdC n.264/2017;
- SCIA n.24/2022 del 29.03.2022 di variante al PdC n.264/2017;
- SCA – Segnalazione Certificata per l’Agibilità n.9/2022 del 29.03.2022;
- Sospensione e richiesta integrazioni per l’Agibilità del 12.04.2022.

(all.: L – istanza di accesso atti edilizi;

M – stralcio pratiche elencate)

6.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (05.06.2024) l’immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra e alle schede catastali in atti al N.C.E.U.. Ad eccezione di una serie di lievi difformità e al non completamento di alcune delle opere previste.

Saranno da prevedere quindi costi e spese necessari alla presentazione di opportuna sanatoria e relativo aggiornamento catastale degli immobili.

6.2 Situazione edilizio-urbanistica vigente:

L'immobile oggetto della presente stima, secondo il vigente

P.G.T. del Comune di Malnate, risulta azionato in:

- Ambito di Territorio: T5 dei vuoti urbani;
- Ambito di Paesaggio: P5 della città verde (in parte) e P4 della città ordinaria (in parte), ricompresa in ambito sottoposto a disposizioni locali DL2 interstizi verdi.

7. Descrizione degli IMMOBILI

7.1 Descrizione degli immobili

Le unità oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare residenziale ubicato nella Zona semiperiferica della città di Malnate, formato da tre edifici con accesso comune da via Montello.

I tre fabbricati, si compongono di n.2 piani fuori terra, oltre al piano interrato composta da autorimesse.

Le varie unità immobiliari non sono terminate in tutte le loro parti e si presentano tutte allo stesso livello di completamento.

Gli appartamenti, per la sua posizione, hanno una discreta appetibilità commerciale, in quanto zona dotata di tutti i servi-

zi necessari e collegata al sistema di trasporto pubblico locale.

Tutti i confini dei vari appartamenti risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano e distinguono chiaramente dalle unità adiacenti. Così come per il Lotto nel suo complesso e che comprende tutte le unità immobiliari in questione.

Il complesso residenziale si compone in sintesi di n.3 fabbricati, suddivisi in appartamenti di varie metrature e composizioni, per un totale di n.9 unità immobiliari.

I fabbricati sono raggiungibili da corsello comune esterno con accesso dalla via Montello.

Gli immobili, non completati nelle opere, si trovano in condizione di abbandono e in vari punti presentano segni di umidità dovuti probabilmente ad infiltrazioni d'acqua negli innesti dei marciapiedi esterni e dei balconi. Probabile danno alla guaina o posa non a regola d'arte della stessa.

Le aree esterne si presentano in totale abbandono, ancorché incomplete nelle opere (reinterri dei giardini, pavimentazione dei corselli di manovra, recinzioni etc.).

Il piano seminterrato delle autorimesse, in alcuni punti completamente allagato, presenta i maggiori danni e dimostra problemi nell'impianto di scarico delle acque

meteoriche.

La zona è servita da tutti gli impianti a rete (Luce, fognatura, etc.).

Gli impianti, di riscaldamento, idrico-sanitario ed elettrico, non sono completi mancando i generatori ed i vari allacciamenti.

Per la descrizione ci si attiene a quanto già descritto ed in seguito riportato ed alla puntuale documentazione fotografica allegata.

7.2 Caratteristiche descrittive corpo:

Internamente le unità immobiliari, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

Componente edilizia	
<i>Plafoni:</i>	Intonacati, rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile (non tinteggiate)
<i>Rivestimento:</i>	Rivestimento in piastrelle di varie misure e colori <u>Ubicazione:</u> bagni <u>Condizioni:</u> buone
<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelle di varie misure e colori in ceramica monocottura, compreso di zoccolino in piastrella. <u>Condizioni:</u> buone
<i>Infissi esterni:</i>	<u>Tipologia:</u> serramenti a battente in PVC bianco con triplo vetro; <u>Condizioni:</u> buone <u>Protezione:</u> tapparelle; <u>Condizioni:</u> buone Frontalini, soglie e davanzali in pietra
<i>Infissi interni:</i>	<u>Tipologia:</u> a battente in legno <u>Condizioni:</u> buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	<u>Tipologia e materiale:</u> portoncino blindato pannellato sulle due facce <u>Condizioni:</u> buone

Impianti	
<i>Elettrico:</i>	Tutti gli impianti risultano predisposti ma incompleti. L'impianto elettrico ad esempio è composto dai soli corrugati e dalle scatolette, l'impianto termico manca dei generatori, i pannelli del fotovoltaico sono ammassati nei locali al piano interrato e non installati.
<i>Idrico:</i>	
<i>Aria/Condizionata:</i>	
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	
<i>Termico:</i>	
<i>Allarme:</i>	
<i>TV:</i>	
<i>Citofono:</i>	

7.3 Caratteristiche interne sulla manutenzione finiture e impianti:

	stato di manutenzione
infissi esterni	buona **
infissi interni	buona
tramezzature interne e intonaci	normale *
pavimentazione interna	buona ***
rivestimenti bagno e cucina	buona
plafoni ad intonaco civile	normale*
portoncino sicurezza d'ingresso	buona
impianto elettrico	Non concluso
impianto idrico	Non concluso
impianto termico	Non concluso

* tracce di infiltrazioni d'acqua e infiorescenze in corrispondenza agli innesti dei marciapiedi esterni e dei balconi – alcuni cartongessi non terminati.

** mancano tutti i parapetti dei balconi.

*** alcune stuccature da rivedere.

7.4 Descrizione parti comuni dell’immobile:

Le parti comuni sono costituite dalla strada di accesso alle unità immobiliari e alle autorimesse.

Parti comuni	
<i>Strada di accesso e parti comuni (componente edilizia)</i>	Pavimentazione assente. Rivestimenti, intonaci muretti di confine e inferiate di recinzione assenti. <u>Condizioni</u> : non completato
<i>Cancello di ingresso</i>	Assente <u>Condizioni</u> : non posato
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni</i>	<u>Scarso</u>

La situazione manutentiva delle parti condominiali è decisamente insufficiente.

(vedere documentazione fotografica allegata).

7.5 Calcolo della consistenza dell’immobile (Superficie Lorda)

La superficie lorda è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione

vengono computati fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie lorda così ottenuta viene arrotondata a mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq. e fanno riferimento alla Superficie Lorda ed a uno stato di conservazione e manutenzione normale dell'immobile.

La Superficie Lorda delle unità oggetto della presente stima è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie con le modalità sopra descritte, come segue:

Determinazione superfici Lorde Totali		
A	Unità immobiliare a abitazione primaria	mq.114
B	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.186
C	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.81
D	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.156
E	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.105
F	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.140
G	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.107
H	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.106
I	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.45
	<u>TOTALE</u>	<u>MQ.1040</u>
A	Superficie scoperta	Mq.154
B	Superficie scoperta	Mq.284
C	Superficie scoperta	Mq.0
D	Superficie scoperta	Mq.228

E	Superficie scoperta	Mq.117
F	Superficie scoperta	Mq.235
G	Superficie scoperta	Mq.0
H	Superficie scoperta	Mq.245
I	Superficie scoperta	Mq.0
	<u>TOTALE</u>	<u>Mq.1263</u>
A	Autorimessa (comunicante)	Mq.24
B	Autorimessa (comunicante)	Mq.34
C	Autorimessa	Mq.25
D	Autorimessa (comunicante)	Mq.28
E	Autorimessa	Mq.32
F	Autorimessa	Mq.41
G	Autorimessa	Mq.33
H	Autorimessa	Mq.46
I	Autorimessa	Mq.16
	<u>TOTALE</u>	<u>Mq.279</u>
A	Posto auto scoperto	Mq.11
B	Posto auto scoperto	Mq.0
C	Posto auto scoperto	Mq.11
D	Posto auto scoperto	Mq.0
E	Posto auto scoperto	Mq.11
F	Posto auto scoperto	Mq.11
G	Posto auto scoperto	Mq.22
H	Posto auto scoperto	Mq.11
I	Posto auto scoperto	Mq.11
	<u>TOTALE</u>	<u>Mq.88</u>
Totale superficie Lorda		mq. 2670

7.6 Determinazioni dei parametri e calcolo delle superfici commerciali Lorde

La Superficie "commerciale lorda" viene determinata, (secondo DPR n. 138 del 23.03.1998), con i seguenti parametri:

Determinazioni superfici Commerciali	
Superficie dei vani principali dell'appartamento	pari al 100%
Superficie vani accessori (soffitte, cantine, autorimesse)	
comunicanti	pari al 50 %
NON comunicanti	pari al 30 %
Superficie scoperta – posti auto scoperti	pari al 10 %
Le parti comuni considerate pertinenziali sono conglobate nel valore determinato per l'unità immobiliare.	

8. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliari ad Appartamento	mq. 1040,00	x 100 %	= mq. 1040,00
Vani accessori comunicanti	mq. 86,00	x 50 %	= mq. 43,00
Vani accessori non comunicanti	mq. 193,00	x 30 %	= mq. 57,90
Superficie scoperta	mq. 1263,00	x 10 %	= mq. 126,30
Posti auto scoperti	mq. 88,00	x 10 %	= mq. 8,80

Totale Superficie Commerciale Lorda	= mq. 1276,00
<u>ARROTONDATA in</u>	<u>mq. 1250,00</u>

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

Osservatori del mercato:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese, I semestre 2023, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili;

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, Il semestre 2023;

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nel limite del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale, a corpo e non a misura, determinato come sotto riportato.

Listino 1 del 2023
Provincia di Varese

Malnate (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max	
UNITA' ABITATIVE - nuove	€ al m2	1.700,00	2.000,00	
UNITA' ABITATIVE - ristrutturate	€ al m2	1.400,00	1.700,00	
UNITA' ABITATIVE - abitabili in buono stato	€ al m2	800,00	1.300,00	
UNITA' ABITATIVE - da ristrutturare	€ al m2	450,00	700,00	
BOX - singoli	€ per unità	9.000,00	14.000,00	
POSTI AUTO - singoli	€ per unità	4.000,00	6.000,00	

Considerando quindi i dati della Camera di Commercio di Varese, per abitazioni civili con destinazione residenziale in Provincia di Varese nel comune di Malnate, per immobili abitabili nuovi il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 1.700,00 Euro/mq. ed un valore massimo di 2.000,00 Euro/mq.

Per le unità abitative ristrutturate invece, il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 1.400,00 Euro/mq. ed un valore massimo di 1.700,00 Euro/mq.

Pur essendo le unità immobiliari da un lato considerabili nuove in quanto ancora non abitate, ma d'altro canto, come precedentemente approfondito, ancora da ultimare e completare, si decide di utilizzare il valore medio che risulta pari ad Euro/mq. 1.700,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: MALNATE

Fascia/zona: Semicentrale/VIA MACAZZOLA, VIA I MAGGIO, VIA VIRGLIO, VIA CARDUCCI, VIA TALACCHINI, VIA DELLE VITTORIE, VIA MOHR

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1400	L	3,5	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1750	L			
Box	NORMALE	770	860	L	4,8	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1450	L	4,1	6,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Si è preso poi a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il comune di Malnate in tale zona, riporta per le abitazioni civili, in normale stato di manutenzione, un valore oscillante tra i 1.150,00 Euro/mq ed i 1.400,00 Euro/mq.

Per quanto già sopra esposto, si ritiene di considerare il valore medio arrotondato per difetto che risulta pari ad Euro/mq. 1.250,00.

Considerando le fonti di informazione assunte si ritiene di dare una valutazione media tra le due utilizzando per la proprietà oggetto della presente stima un valore medio arrotondato per difetto a 1.450,00 Euro/mq.

9.3 Valore di Stima:

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. esprime il parere che all'unità oggetto di stima, si possa attribuire un valore stimale come segue:

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Complesso immobiliare	1250,00	1.450,00	€ 1.843.750,00

Dall'importo di cui sopra, si ritiene di apportare modifiche come descritto ai successivi commi.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Per valutare l'incidenza per il completamento delle opere, si è deciso di procedere per elementi funzionali e loro relativa incidenza percentuale sul costo secondo il seguente schema:

Descrizione	Incidenza	Quota eseguita
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	20%	90%
Parti comuni	8%	20%
Fondazioni, movimento terra e vespai	9%	100%
Strutture in C.A.	12%	100%
Rivestimento, pavimenti e intonaci	12%	70%

Coibentazione, impermeabilizzazione	4%	100%
Serramenti e parapetti	15%	80%
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	12%	40%
Impianto elettrico	8%	50%

Il valore viene quindi così ridefinito:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 331.875,00
Parti comuni	€ 29.500,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 165.937,50
Strutture in C.A.	€ 221.250,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€ 154.875,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 73.750,00
Serramenti e parapetti	€ 221.250,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 88.500,00
Impianto elettrico	€ 73.750,00
TOTALE	€ 1.360.687,50
<u>ARROTONDATO in</u>	<u>€ 1.350.000,00</u>

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente esposto:

Oneri non pagati	- € 11.246,46
Atti notarili	- € 5.000,00
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 43.000,00

Interessi su Oneri non pagati	- € 18.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 22.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 54.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con prestazioni complementari	- € 45.000
Lavori di manutenzione per mantenimento area di cantiere	- € 11.250,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 114.003,54

9.5 Prezzo a base d'asta del lotto UNITARIO:

Valore complesso immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 1.026.003,19

ARROTONDATO: Euro 1.027.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato libero (non locato)

euro UN MILIONE ZERO VENTISETTMILA

CINQUECENTO / 00

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, può essere divisa in più Lotti come a seguire esposto.

Identificativo corpo: A.

Determinazione superfici Lorde Totali		
A	Unità immobiliare a abitazione primaria	mq.114
A	Superficie scoperta	Mq.154
A	Autorimessa (comunicante)	Mq.24
A	Posto auto scoperto	Mq.11
Totale superficie Lorda		mq. 303

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliari a abitazione primaria	mq. 114,00	x 100 %	= mq. 114,00
Vani accessori comunicanti	mq. 24,00	x 50 %	= mq. 12,00
Vani accessori non comunicanti	mq. 0,00	x 30 %	= mq. 0.00
Superficie scoperta	mq. 154,00	x 10 %	= mq. 15,40
Posti auto scoperti	mq. 11,00	x 10 %	= mq. 1,10
Totale Superficie <u>Commerciale</u> Lorda			= mq. 142,50
<u>ARROTONDATA</u> in			<u>mq. 140,00</u>

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Unità A	140,00	1.450,00	€ 203.000,00

Il valore viene poi definito seguendo le incidenze contenute nella

tabella soprariportata:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 36.540,00
Parti comuni	€ 3.248,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 18.270,00
Strutture in C.A.	€ 24.360,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€ 17.052,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 8.120,00
Serramenti e parapetti	€ 24.360,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 9.744,00
Impianto elettrico	€ 8.120,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 149.814,00</u>

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente esposto vanno decurtati, in quota oppure calcolata su base millesimale per l'immobile A pari a 102,65 per mille:

Oneri non pagati	- € 1.154,45
Atti notarili	- € 513,25
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 4.413,95
Interessi su Oneri non pagati	- € 2.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 2.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 6.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con	- € 5.000,00

prestazioni complementari	
Lavori di manutenzione per mantenimento area di cantiere	- € 1.250,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 12.698,24

Valore **immobile A** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 114.284,12

ARROTONDATO: Euro 115.000,00

Identificativo corpo: B.

Determinazione superfici Lorde Totali		
B	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.186
B	Superficie scoperta	Mq.284
B	Autorimessa (comunicante)	Mq.34
B	Posto auto scoperto	Mq.0
Totale superficie Lorda		mq. 504

Destinazione	Superficie Lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie Commerciale lorda <u>circa</u>
Unità immobiliari a abitazione primaria	mq. 186,00	x 100 %	= mq. 186,00

Vani accessori comunicanti	mq. 34,00	x 50 %	= mq. 17,00
Vani accessori non comunicanti	mq. 0,00	x 30 %	= mq. 0,00
Superficie scoperta	mq. 284,00	x 10 %	= mq. 28,40
Posti auto scoperti	mq. 0,00	x 10 %	= mq. 0,00
Totale Superficie <u>Commerciale</u> Lorda			= mq. 231,40
<u>ARROTONDATA</u> in			mq. 230,00

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Unità B	230,00	1.450,00	€ 333.500,00

Il valore viene poi definito seguendo le incidenze contenute nella tabella soprariportata:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 60.030,00
Parti comuni	€ 5.3336,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 30.015,00
Strutture in C.A.	€ 40.020,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€ 28.014,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 13.340,00
Serramenti e parapetti	€ 40.020,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 16.008,00
Impianto elettrico	€ 13.340,00
<u>TOTALE</u>	€ 246.123,00

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente esposto vanno decurtati, in quota oppure calcolata su base millesimale per l'immobile B pari a 147,81 per mille:

Oneri non pagati	- € 1.662,34
Atti notarili	- € 739,05
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 6.655,83
Interessi su Oneri non pagati	- € 2.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 2.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 6.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con prestazioni complementari	- € 5.000,00
Lavori di manutenzione per mantenimento area di cantiere	- € 1.250,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 22.061,58

Valore **immobile B** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 198.554,20

ARROTONDATO: Euro 197.500,00

Identificativo corpo: C.

Determinazione superfici Lorde Totali		
C	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.81
C	Superficie scoperta	Mq.0
C	Autorimessa	Mq.25
C	Posto auto scoperto	Mq.11
Totale superficie Lorda		mq. 117

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliari a abitazione primaria	mq. 81,00	x 100 %	= mq. 81,00
Vani accessori comunicanti	mq. 0,00	x 50 %	= mq. 0,00
Vani accessori non comunicanti	mq. 25,00	x 30 %	= mq. 7,50
Superficie scoperta	mq. 0,00	x 10 %	= mq. 0,00
Posti auto scoperti	mq. 11,00	x 10 %	= mq.1,10
Totale Superficie <u>Commerciale</u> Lorda			= mq. 89,60
<u>ARROTONDATA</u> in			<u>mq. 90,00</u>

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Unità C	90,00	1.450,00	€ 130.500,00

Il valore viene poi definito seguendo le incidenze contenute nella tabella soprariportata:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 23.490,40
Parti comuni	€ 2.088,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 11.745,00
Strutture in C.A.	€ 15.660,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€10.962,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 5.220,00
Serramenti e parapetti	€ 15.660,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 6.264,00
Impianto elettrico	€ 5.220,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 96.309,00</u>

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente esposto vanno decurtati, in quota oppure calcolata su base millesimale per l'immobile C pari a 89,10 per mille:

Oneri non pagati	- € 1.002,06
Atti notarili	- € 445,50
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 3.831,30
Interessi su Oneri non pagati	- € 2.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 2.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 6.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con prestazioni complementari	- € 5.000,00
Lavori di manutenzione per mantenimento area	- € 1.250,00

di cantiere	
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 7.428,01

Valore **immobile C** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 66.852,13

ARROTONDATO: Euro 65.000,00

Identificativo corpo: D.

Determinazione superfici Lorde Totali		
D	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.156
D	Superficie scoperta	Mq.228
D	Autorimessa (comunicante)	Mq.28
D	Posto auto scoperto	Mq.0
Totale superficie Lorda		mq. 412

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliari a abitazione primaria	mq. 156,00	x 100 %	= mq. 156,00
Vani accessori	mq. 28,00	x 50 %	= mq. 14,00

comunicanti			
Vani accessori non comunicanti	mq. 0,00	x 30 %	= mq. 0,00
Superficie scoperta	mq. 228,00	x 10 %	= mq. 22,80
Posti auto scoperti	mq. 0,00	x 10 %	= mq.0,00
Totale Superficie <u>Commerciale</u> Lorda			= mq. 192,80
<u>ARROTONDATA</u> in			<u>mq. 190,00</u>

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Unità D	190,00	1.450,00	€ 275.500,00

Il valore viene poi definito seguendo le incidenze contenute nella tabella soprariportata:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 49.590,00
Parti comuni	€ 4.408,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 24.795,00
Strutture in C.A.	€ 33.060,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€ 23.142,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 11.020,00
Serramenti e parapetti	€ 33.060,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 13.224,00
Impianto elettrico	€ 11.020,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 203.319,00</u>

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente esposto vanno decurtati, in quota oppure calcolata su base millesimale per l'immobile D pari a 151,92 per mille:

Oneri non pagati	- € 1.708,56
Atti notarili	- € 759,60
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 6.532,56
Interessi su Oneri non pagati	- € 2.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 2.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 6.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con prestazioni complementari	- € 5.000,00
Lavori di manutenzione per mantenimento area di cantiere	- € 1.250,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 17.756,83

Valore **immobile D** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 159.811,45

ARROTONDATO: Euro 160.000,00

Identificativo corpo: E.

Determinazione superfici Lorde Totali		
E	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.105
E	Superficie scoperta	Mq.117
E	Autorimessa	Mq.32
E	Posto auto scoperto	Mq.11
Totale superficie Lorda		mq. 265

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliari a abitazione primaria	mq. 105,00	x 100 %	= mq. 105,00
Vani accessori comunicanti	mq. 0,00	x 50 %	= mq. 0,00
Vani accessori non comunicanti	mq. 32,00	x 30 %	= mq. 9,60
Superficie scoperta	mq. 117,00	x 10 %	= mq. 11,70
Posti auto scoperti	mq. 11,00	x 10 %	= mq.1,10
Totale Superficie <u>Commerciale</u> Lorda			= mq. 127,40
<u>ARROTONDATA</u> in			mq. 125,00

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Unità E	125,00	1.450,00	€ 181.250,00

Il valore viene poi definito seguendo le incidenze contenute nella tabella soprariportata:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 32.625,00
Parti comuni	€ 2.900,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 16.312,50
Strutture in C.A.	€ 21.750,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€ 15.225,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 7.250,00
Serramenti e parapetti	€21.750,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 8.700,00
Impianto elettrico	€ 7.250,00
TOTALE	€ 133.762,50

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente esposto vanno decurtati, in quota oppure calcolata su base millesimale per l'immobile E pari a 98,75 per mille:

Oneri non pagati	- € 1.110,59
Atti notarili	- € 493,75
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 4.246,25
Interessi su Oneri non pagati	- € 2.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 2.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 6.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con prestazioni complementari	- € 5.000,00
Lavori di manutenzione per mantenimento area	- € 1.250,00

di cantiere	
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 11.116,19

Valore **immobile E** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 100.045,72

ARROTONDATO: Euro 100.000,00

Identificativo corpo: F.

Determinazione superfici Lorde Totali		
F	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.140
F	Superficie scoperta	Mq.235
F	Autorimessa	Mq.41
F	Posto auto scoperto	Mq.11
Totale superficie Lorda		mq. 427

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliari a abitazione primaria	mq. 140,00	x 100 %	= mq. 140,00
Vani accessori	mq. 0,00	x 50 %	= mq. 0,00

comunicanti			
Vani accessori non comunicanti	mq. 41,00	x 30 %	= mq. 12,30
Superficie scoperta	mq. 235,00	x 10 %	= mq. 23,50
Posti auto scoperti	mq. 11,00	x 10 %	= mq.1,10
Totale Superficie <u>Commerciale</u> Lorda			= mq. 176,90
<u>ARROTONDATA</u> in			<u>mq. 175,00</u>

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Unità F	175,00	1.450,00	€ 253.750,00

Il valore viene poi definito seguendo le incidenze contenute nella tabella soprariportata:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 45.675,00
Parti comuni	€ 4.060,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 22.837,50
Strutture in C.A.	€ 30.450,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€ 21.315,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 10.150,00
Serramenti e parapetti	€ 30.450,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 12.180,00
Impianto elettrico	€ 10.150,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 187.267,50</u>

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente

esposto vanno decurtati, in quota oppure calcolata su base
millesimale per l'immobile F pari a 131,39 per mille:

Oneri non pagati	- € 1.477,67
Atti notarili	- € 656,95
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 5.649,77
Interessi su Oneri non pagati	- € 2.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 2.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 6.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con prestazioni complementari	- € 5.000,00
Lavori di manutenzione per mantenimento area di cantiere	- € 1.250,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 16.273,31

Valore **immobile F** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

Euro 146.459,80

ARROTONDATO: Euro 145.000,00

Identificativo corpo: G.

Determinazione superfici Lorde Totali		
G	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.107
G	Superficie scoperta	Mq.0
G	Autorimessa	Mq.33
G	Posto auto scoperto	Mq.22
Totale superficie Lorda		mq. 162

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliari a abitazione primaria	mq. 107,00	x 100 %	= mq. 107,00
Vani accessori comunicanti	mq. 0,00	x 50 %	= mq. 0,00
Vani accessori non comunicanti	mq. 33,00	x 30 %	= mq. 9,90
Superficie scoperta	mq. 0,00	x 10 %	= mq. 0,00
Posti auto scoperti	mq. 22,00	x 10 %	= mq.2,20
Totale Superficie <u>Commerciale</u> Lorda			= mq. 119,10
<u>ARROTONDATA</u> in			<u>mq. 120,00</u>

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Unità G	120,00	1.450,00	€ 174.000,00

Il valore viene poi definito seguendo le incidenze contenute nella tabella soprariportata:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 31.320,00
Parti comuni	€ 2.784,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 15.660,00
Strutture in C.A.	€ 20.880,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€ 14.616,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 6.960,00
Serramenti e parapetti	€ 20.880,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 8.352,00
Impianto elettrico	€ 6.960,00
TOTALE	€ 128.412,00

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente esposto vanno decurtati, in quota oppure calcolata su base millesimale per l'immobile G pari a 110,86 per mille:

Oneri non pagati	- € 1.246,78
Atti notarili	- € 554,30
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 4.766,98
Interessi su Oneri non pagati	- € 2.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 2.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 6.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con prestazioni complementari	- € 5.000,00
Lavori di manutenzione per mantenimento area	- € 1.250,00

di cantiere	
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 10.509,39

Valore **immobile G** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 94.584,54

ARROTONDATO: Euro 95.000,00

Identificativo corpo: H.

Determinazione superfici Lorde Totali		
H	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.106
H	Superficie scoperta	Mq.245
H	Autorimessa	Mq.46
H	Posto auto scoperto	Mq.11
Totale superficie Lorda		mq. 408

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliari a abitazione primaria	mq. 106,00	x 100 %	= mq. 106,00
Vani accessori	mq. 0,00	x 50 %	= mq. 0,00

comunicanti			
Vani accessori non comunicanti	mq. 46,00	x 30 %	= mq. 13,80
Superficie scoperta	mq. 245,00	x 10 %	= mq. 24,50
Posti auto scoperti	mq. 11,00	x 10 %	= mq.1,10
Totale Superficie <u>Commerciale</u> Lorda			= mq. 145,40
<u>ARROTONDATA</u> in			<u>mq. 145,00</u>

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Unità H	145,00	1.450,00	€ 210.250,00

Il valore viene poi definito seguendo le incidenze contenute nella tabella soprariportata:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 37.845,00
Parti comuni	€ 3.364,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 18.922,50
Strutture in C.A.	€ 25.230,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€ 17.661,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 8.410,00
Serramenti e parapetti	€ 25.230,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 10.092,00
Impianto elettrico	€ 8.410,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 155.164,50</u>

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente

esposto vanno decurtati, in quota oppure calcolata su base
millesimale per l'immobile H pari a 118,25 per mille:

Oneri non pagati	- € 1.329,89
Atti notarili	- € 591,25
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 5.084,75
Interessi su Oneri non pagati	- € 2.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 2.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 6.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con prestazioni complementari	- € 5.000,00
Lavori di manutenzione per mantenimento area di cantiere	- € 1.250,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 13.140,86

Valore **immobile H** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

Euro 118.267,75

ARROTONDATO: Euro 120.000,00

Identificativo corpo: I.

Determinazione superfici Lorde Totali		
I	Unità immobiliare a abitazione primaria	Mq.45
I	Superficie scoperta	Mq.0
I	Autorimessa	Mq.16
I	Posto auto scoperto	Mq.11
Totale superficie Lorda		mq. 72

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliari a abitazione primaria	mq. 45,00	x 100 %	= mq. 45,00
Vani accessori comunicanti	mq. 0,00	x 50 %	= mq. 0,00
Vani accessori non comunicanti	mq. 16,00	x 30 %	= mq. 4,80
Superficie scoperta	mq. 0,00	x 10 %	= mq. 0,00
Posti auto scoperti	mq. 11,00	x 10 %	= mq.1,10
Totale Superficie <u>Commerciale</u> Lorda			= mq. 50,90
<u>ARROTONDATA</u> in			<u>mq. 50,00</u>

Destinazione	mq.	Euro / mq.	VALORE
Unità I	50,00	1.450,00	€ 72.500,00

Il valore viene poi definito seguendo le incidenze contenute nella tabella soprariportata:

Descrizione	Valore ridefinito
Terreno urbanizzato, spese tecniche e comunali	€ 13.050,00
Parti comuni	€ 1.160,00
Fondazioni, movimento terra e vespai	€ 6.525,00
Strutture in C.A.	€ 8.700,00
Rivestimento, pavimenti e intonaci	€ 6.090,00
Coibentazione, impermeabilizzazione	€ 2.900,00
Serramenti e parapetti	€ 8.700,00
Impianti riscaldamento, idrico e sanitario	€ 3.480,00
Impianto elettrico	€ 2.900,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 53.505,00</u>

Oltre a quanto sopra esposto, così come già precedentemente esposto vanno decurtati, in quota oppure calcolata su base millesimale per l'immobile I pari a 49,27 per mille:

Oneri non pagati	- € 554,11
Atti notarili	- € 246,35
Urbanizzazioni in Convenzione non eseguiti	- € 2.118,61
Interessi su Oneri non pagati	- € 2.000,00
Pratica edilizia per Sanatoria piccole difformità comprensiva di sanzione e diritti di segreteria, compreso adeguamento catastale	- € 2.500,00
Adeguamento impermeabilizzazioni con creazione di risvolto, previa rimozione pavimenti	- € 6.000,00
Spese tecniche pratica per ultimare i lavori con prestazioni complementari	- € 5.000,00
Lavori di manutenzione per mantenimento area	- € 1.250,00

di cantiere	
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 3.383,59

Valore **immobile I** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 30.452,33

ARROTONDATO: Euro 30.000,00

9.6 Prezzo a base d'asta del lotto SCORPORATO:

Unità immobiliare	VALORE
A	<u>Euro 115.000,00</u>
B	<u>Euro 197.500,00</u>
C	<u>Euro 65.000,00</u>
D	<u>Euro 160.000,00</u>
E	<u>Euro 100.000,00</u>
F	<u>Euro 145.000,00</u>
G	<u>Euro 95.000,00</u>
H	<u>Euro 120.000,00</u>
I	<u>Euro 30.000,00</u>

Bene in Castiglione Olona (VA)

Lotto UNICO

Castiglione Olona (VA) - 21045

LOTTO UNICO

10.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA

VENDITA:

Trattasi di due terreni in Castiglione Olona (VA), **identificati in**

Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

FF COSTRUZIONI SRL con sede in Venegono Inferiore (VA) –

CF:03152250126, proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Castiglione Olona (VA)

- **A) Foglio 9, Mappale 6096**, redditi: dominicale Euro 1,45;

agrario Euro 1,01; Superficie 280 mq, qualità SEMIN

ARBOR, classe 3;

- **B) Foglio 9, Mappale 6094**, redditi: dominicale Euro 0,06;

agrario Euro 0,02; Superficie 63 mq, qualità BOSCO

CEDUO, classe 2;

Area urbanistica:

I suddetti terreni sono entrambi così classificati dal Piano di Go-

verno del Territorio:

“Aree per la realizzazione dei diritti volumetrici di compensazione per l’acquisizione di aree per servizi pubblici” normate dall’art.8.1 delle NdA del Piano dei Servizi. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato del Comune di Castiglione Olona.

(all.: N – istanza richiesta CDU; O – Certificato di Destinazione Urbanistica; P,Q – Azzonamenti PGT)

10.1 Prezzo a base d’asta del lotto UNICO terreni:

Per calcolare un valore di mercato alle suddette proprietà si è utilizzato l’ultimo aggiornamento dello schema dei “Valori aree” approvati con determina n.308 del 09.12.2014 del Comune di Castiglione Olona (VA).

(all.: R – Riepilogo Valori Aree)

IMMOBILE	SUPERFICIE	Valore euro/mq	VALORE
A) 6096	280 mq	30 euro/mq	€ 8.400,00
B) 6094	63 mq	30 euro/mq	€ 1.890,00
TOTALE			€ 10.290,00
ARROTONDATO in			€ 10.000,00 (euro DIECIMILA /00)

11. RIEPILOGO

Complesso immobiliare in Malnate, via Montello snc		
LOTTO UNICO		€ 1.027.500,00
(euro un milione zero ventisettemila cinquecento /00)		
LOTTO	A	€ <u>115.000,00</u>
SCORPORATO	B	€ <u>197.500,00</u>
	C	€ <u>65.000,00</u>
	D	€ <u>160.000,00</u>
	E	€ <u>100.000,00</u>
	F	€ <u>145.000,00</u>
	G	€ <u>95.000,00</u>
	H	€ <u>120.000,00</u>
	I	€ <u>30.000,00</u>
Terreni in Castiglione Olona		
		€ 10.000,00
		(euro diecimila /00)

Con quanto sopra rappresentato e descritto lo scrivente ritiene di aver adempiuto al mandato professionale ricevuto.

Con osservanza

Ferrera di Varese li, 30 settembre 2024

Il Professionista Incaricato

Ing. Camillo Bignotti