



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

239/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PRIMAVERA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:
G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA CANZIANI

CF:CNZGLC67R09B286D
con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7
telefono: 0331877761
fax: 0331877761
email: gcanziani@gmail.com
PEC: gianluca.canziani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 239/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO VIA QUATTRO NOVEMBRE 533, della superficie commerciale di **88,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di civile abitazione in condominio disposto su un unico livello al piano primo (secondo fuori terra) con una cantina al piano interrato.

L'accesso avviene da via Quattro Novembre attraverso il cortile, l'atrio e il vano scala principale. Tramite corridoio posto verso il cortile si accede al vano scala B e poi all'appartamento.

Il fabbricato ha quattro vani scala ognuno con ascensore.

Il fabbricato ha una forma a L rovesciata e si affaccia: lato nord cortile comune e via XXV Aprile, lato est cortile comune e via Quattro Novembre, lato sud e lato ovest cortile di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, scala B, ha un'altezza interna di cm. 295 appartamento / cm. 255 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 533, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/01/2023 Pratica n. VA0002690 in atti dal 13/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.111132.12/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2690.1/2023)
Coerenze: Appartamento: cortile comune mapp. 163, altra u.i.u. mapp. 163, cortile mapp. 163 e via Quattro Novembre, altra u.i.u. mapp. 163, vano scala comune. Cantina: intercapedine mapp. 163, altra u.i.u. mapp. 163, corridoio comune, altra u.i.u. mapp. 163
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B box singolo a CAVARIA CON PREMEZZO VIA QUATTRO NOVEMBRE 533, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un box al piano terra, in corpo staccato e con cortile comune con palazzina residenziale (corpo A della presente perizia).

Accesso da cancello carraio da via Quattro Novembre e cortile comune di cui al mapp. 163.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 230. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 164 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 533, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 25/09/2003 Pratica n. 315327 in atti dal 25/09/2003 OMISSIONE IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 3462.1/2003)
Coerenze: mapp. 937, altra u.i.u. mapp. 164, cortile comune mapp. 163, altra u.i.u. mapp. 164
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2023 Pratica n. VA0005536 in atti dal 20/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5536.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,45 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.368,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.368,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.200,08
Data della valutazione:	23/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo del 24/11/2022 risulta presente il Sig. Ziani Mjid, occupante, senza alcun titolo.

Dalla verifica all'Agenzia dell'Entrate UT Gallarate eseguita in data 12/12/2022:

- risulta il contratto di locazione n.126 serie 3T (id telem. TM618T000126000SJ) con durata dal 20/12/2017 al 19/12/2021. Conduttore Ali Waqas. Non è stato possibile sapere se sia stata data disdetta entro almeno 6 mesi prima della scadenza;
- non risultano contratti a nome Ziani Mjid.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/03/2015 a firma di Notaio BARRESI OLIVIA ai nn. 11051/5719 di repertorio, iscritta il 13/03/2015 a MILANO 2 ai nn. 22771/3551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 147.000,00.

Importo capitale: € 73.027,06 .

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a sez. CA - Foglio 2 Particella 163 Subalterno 24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/07/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Busto Arsizio ai nn. 4026 di repertorio, trascritta il 01/08/2022 a MILANO 2 ai nn. 116399/78738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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
Millesimi condominiali:	13,451
Ulteriori avvertenze:	

MILLESIMI: 12,198 (DODICI VIRGOLA CENTONOVANTOTTO) PER L'APPARTAMENTO CON LA CANTINA; 1,253 (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTATRE) PER L'AUTORIMESSA.

L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO PRIMAVERA NONOSTANTE VARI SOLLECITI NON HA FORNITO NESSUNA INDICAZIONE IN MERITO A SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/2015), con atto stipulato il 10/03/2015 a firma di Notaio BARRESI OLIVIA ai nn. 11050/5718 di repertorio, registrato il 13/03/2015 a VARESE ai nn. 5917 serie 1T, trascritto il 13/03/2015 a MILANO 2 ai nn. 22767/15304 .

IL TITOLO IN TRASCRIZIONE RECA I SEGUENTI TESTUALI PATTI SPECIALI:"...A) LA PARTE ACQUIRENTE SI IMPEGNA AD OSSERVARE LE NORME DEL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE, CUI E' PARTE QUANTO IN OGGETTO. B) SI HANNO PER QUI COSTITUITE, IN VIA REALE, A RECIPROCO FAVORE E CARICO, TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI, NASCENTI IN FATTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1062 DEL CODICE CIVILE, PER EFFETTO DELLA VENDITA SEPARATA DI PORZIONI IMMOBILIARI GIA' DI UNICA ED INDIVISA PROPRIETA'. IN PARTICOLARE LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO CHE TUTTE LE TUBAZIONI, LE CONDUTTURE, I MANUFATTI, I POZZI ED I POZZETTI, LE RETI TECNOLOGICHE DI QUALSIASI GENERE ESISTENTI ED IN ESSERE AL SERVIZIO SIA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL FABBRICATO DI CUI SOPRA CHE DELLE PARTI COMUNI DOVRANNO ESSERE MANTENUTI NELL'ATTUALE LORO STATO, UBICAZIONE, CONSISTENZA E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ANCORCHE' SITUATE IN CORRISPONDENZA A PORZIONI DI PROPRIETA' SINGOLA O CONDOMINIALE, CON IL CONNESSO OBBLIGO DI CONSENTIRE L'ACCESSO AGLI AVENTI DIRITTO PER EFFETTUARE LE OPERAZIONI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE STESSE. C) L'ODIERNA PARTE ACQUIRENTE AUTORIZZA ESPRESSAMENTE LA PARTE VENDITRICE A PROVVEDERE ALLA NOMINA DEL PROSSIMO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, ANCHE REVOCANDO L'INCARICO ATTUALMENTE CONFERITO. D) L'ODIERNA PARTE VENDITRICE SI IMPEGNA AD ESEGUIRE A PROPRIE CURE E SPESE, NEI TEMPI TECNICI PIU' BREVI POSSIBILI, TUTTE LE OPERE NECESSARIE ALLA SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI

ASCENSORI A SERVIZIO DEL CONDOMINIO IN OGGETTO; CON RIFERIMENTO A TALI OPERE LA PARTE ACQUIRENTE RICONOSCE PERTANTO ALLA PARTE VENDITRICE IL DIRITTO DI DETERMINARE LE CARATTERISTICHE, LA TIPOLOGIA E LE QUALITÀ TECNICHE DEGLI IMPIANTI, COSÌ COME LE TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO, SENZA NECESSITÀ DI ULTERIORI AUTORIZZAZIONI E SENZA LIMITAZIONI DI SORTA.". QUADRO B: AI BENI IMMOBILI SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI PER USO, LEGGE E/O DESTINAZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, NONCHÉ DEL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, PARI A MILLESIMI: * 12,198 (DODICI VIRGOLA CENTONOVANTOTTO) PER L'APPARTAMENTO CON LA CANTINA; * 1,253 (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTATRE) PER L'AUTORIMESSA.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 10/03/2015), con atto stipulato il 01/03/1961 a firma di Notaio Ettore Frassi ai nn. 43521 di repertorio, trascritto il 31/03/1961 a MILANO ai nn. 12496/15587

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. S.N., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione casa, presentata il 16/09/1961 con il n. 2473 di protocollo, rilasciata il 20/09/1961

NULLA OSTA N. 8-1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN PALAZZO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 23/02/1961 con il n. 855 di protocollo, rilasciata il 14/03/1962, agibilità del 05/08/1964 con il n. 8-1962 di protocollo.

La data di presentazione 23/02/1961 contrasta con il resto della documentazione datata 1962

NULLA OSTA N. 40, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AGGIUNTA BOXES NELLA PROPRIETÀ SPA PRIMAVERA, presentata il 22/04/1964 con il n. 1662 di protocollo, rilasciata il 13/05/1964

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 23.09.2011 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 24.03.2012, esecutivo ai sensi di legge dal 25.07.2012, l'immobile ricade in zona Parte ZONA B1 Residenziale intensiva consolidata - Art.15-16 – 19 Norme Tecniche di Attuazione; Parte Zona bianca – Viabilità;. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedere CDU allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'appartamento: modifiche interne quali spostamento della porta cucina dal soggiorno al disimpegno (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA "in sanatoria"

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria (sanzione + diritti segreteria): €1.100,00

- Costi tecnici per pratica CILA 'in sanatoria': €.640,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Sez. CA - Fg. 2 particella 163 sub. 24

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: numero civico errato (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzato durante la presente procedura con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2023 Pratica n. VA0005536 in atti dal 20/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5536.1/2023)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

Questa situazione è riferita solamente a Box Sez. Urb. CA Foglio 2 Particella 164 Subalterno 6

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E NUMERO CIVICO ERRATO (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzato durante la presente procedura mediante presentazione di Docfa: VARIAZIONE del 12/01/2023 Pratica n. VA0002690 in atti dal 13/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.111132.12/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2690.1/2023)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento Sez. Urb. CA Foglio 2 Particella 163 Subalterno 24

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA QUATTRO NOVEMBRE 533

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO VIA QUATTRO NOVEMBRE 533, della superficie commerciale di **88,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di civile abitazione in condominio disposto su un unico livello al piano primo (secondo fuori terra) con una cantina al piano interrato.

L'accesso avviene da via Quattro Novembre attraverso il cortile, l'atrio e il vano scala principale.

Tramite corridoio posto verso il cortile si accede al vano scala B e poi all'appartamento.

Il fabbricato ha quattro vani scala ognuno con ascensore.

Il fabbricato ha una forma a L rovesciata e si affaccia: lato nord cortile comune e via XXV Aprile, lato est cortile comune e via Quattro Novembre, lato sud e lato ovest cortile di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, scala B, ha un'altezza interna di cm. 295 appartamento / cm. 255 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 533, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/01/2023 Pratica n. VA0002690 in atti dal 13/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.111132.12/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2690.1/2023)

Coerenze: Appartamento: cortile comune mapp. 163, altra u.i.u. mapp. 163, cortile mapp. 163 e via Quattro Novembre, altra u.i.u. mapp. 163, vano scala comune. Cantina: intercapedine mapp. 163, altra u.i.u. mapp. 163, corridoio comune, altra u.i.u. mapp. 163

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

negozi al dettaglio

ospedale

centro commerciale

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

scuola media superiore



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 17	buono	
autostrada distante km. 1	ottimo	
superstrada distante km. 7	buono	
ferrovia distante km. 1	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da:

1. Un appartamento disposto su unico livello, situato al piano primo e così composto: tre locali, cucina, bagno, ingresso, disimpegno e due balconi esterni (altezze rilevate: m. 2,95). Accesso: da vano scala B comune. Stato di Conservazione: mediocre.
2. Una cantina situata al piano interrato con le seguenti caratteristiche: pavimento in cemento, intonaco rustico, solaio intonacato, porta d'ingresso in legno (assi inchiodate). Altezza rilevata m. 2,55. Accesso: da vano scala A e disimpegni comuni. Stato di Conservazione: mediocre.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'appartamento era privo di energia elettrica e gas metano.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante singola e doppie a battente realizzati in legno. senza doppi vetri	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. bagno e cucina	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in scaglie marmo. in tutti i locali di abitazione escluso bagno e cucina	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in tutti i locali escluso bagni e cucina realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	

Degli Impianti:

citofonico: conformità: non rilevabile. le dichiarazioni di conformità non sono state reperite presso la proprietà

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. le dichiarazioni di conformità non sono state reperite presso la proprietà

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile. le dichiarazioni di conformità non sono state reperite presso la proprietà.

nella media 

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. le dichiarazioni di conformità non sono state reperite presso la proprietà

nella media 

Delle Strutture:

solai: latero cemento

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura e c.a.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[171,92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12048-000018/15 registrata in data 05/03/2015

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
Appartamento al Piano Primo	85,00	x	100 %	=	85,00
Balconi al Piano Primo	9,00	x	30 %	=	2,70
Cantina al Piano Interrato	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	97,00				88,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di Cavarina con Premezzo - Zona unica.
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2022 – Semestre 1 - Comune di Cavarina con Premezzo - Zona B1 Centrale

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio tra le due banche dati sopra indicate, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (C.C.I.A.A.) - zona Cavarina con Premezzo - unità abitative da ristrutturare:

- viene utilizzato il valore massimo tra 350,00 e 500,00 = €/mq. 500,00

criterio 2 (OMI) - zona Centrale B1 Cavarina con Premezzo - abitazioni civili (normale):

- viene utilizzato il valore minimo tra 920,00 e 1150,00 inoltre trattandosi di appartamento in stato di conservazione mediocre viene applicata una riduzione del 20% = €/mq. 736,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (500,00 + 736,00) / 2 = €/mq. 618,00 arrotondato a €/mq. 620,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,45	x	620,00	=	54.839,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 54.839,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 54.839,00
---	--------------------

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA QUATTRO NOVEMBRE 533

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAVARIA CON PREMEZZO VIA QUATTRO NOVEMBRE 533, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un box al piano terra, in corpo staccato e con cortile comune con palazzina residenziale (corpo A della presente perizia).

Accesso da cancello carraio da via Quattro Novembre e cortile comune di cui al mapp. 163.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 230. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 164 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 533, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 25/09/2003 Pratica n. 315327 in atti dal 25/09/2003 OMISSIONE IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 3462.1/2003)
Coerenze: mapp. 937, altra u.i.u. mapp. 164, cortile comune mapp. 163, altra u.i.u. mapp. 164
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2023 Pratica n. VA0005536 in atti dal 20/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5536.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 17

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante km. 1

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante km. 7

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante km. 1

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media 

rivestimento interno: posto in pareti e solaio al di sotto della media 
realizzato in intonaco civile. sono presenti delle gocce di acqua sul soffitto, presumibilmente dovuti a umidità da condensa; non è stato possibile verificare se tale umidità possa anche provenire da ammaloramento della soprastante copertura.

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 al piano terra	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di Cavarina con Premezzo - Zona unica.
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2022 – Semestre 1 - Comune di Cavarina con Premezzo - Zona B1 Centrale

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio tra le due banche dati sopra indicate, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (C.C.I.A.A.) - zona Cavarina con Premezzo - box singoli:

- viene utilizzato il valore medio tra 8.000,00 e 12.000,00 = € 10.000,00 pari a €/mq. 770,00 circa

criterio 2 (OMI) - zona Centrale B1 Cavarina con Premezzo- box (normale):

- viene utilizzato il valore minimo tra 810,00 e 930,00 = €/mq. 810,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (770,00 + 810,00) / 2 = €/mq. 790,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 790,00 = **10.270,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.270,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.270,00**

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	88,45	0,00	54.839,00	54.839,00
B	box singolo	13,00	0,00	10.270,00	10.270,00
				65.109,00 €	65.109,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.740,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.368,50**

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: **€. 63.368,50**

Ulteriore riduzione del valore del **5 %** 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): **€. 3.168,43**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.200,08**

data 23/01/2023

il tecnico incaricato
GIANLUCA CANZIANI