



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

251/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AUTO ADAMOLI DI BADALOTTI MICHELE SNC

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/02/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

IVAN CORRADO GIGLIOTTI

CF: GGLVCR77H25I874L
con studio in VARESE (VA) VIA PERLA
telefono: 3497254581
fax: 03321641441
email: ivan.gigliotti@libero.it
PEC: ivancorrado.gigliotti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTIGLIONE OLONA VIA FRATELLI BANDIERA 25, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 417/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UN APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO) E TERRENO PERTINENZIALE COMUNE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO BIFAMILIARE IN ORIZZONTALE DI DUE PIANI FUORI TERRA CON ACCESSO PEDONALE ED INGRESSO CARRAIO DA VIA FRATELLI BANDIERA, 25 A CASTIGLIONE OLONA (VA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2314 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA, 25, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 9/11/2015
Coerenze: ESTERNO DA TUTTI I LATI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.805,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.805,00
Data della valutazione:	29/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

IL SIG. VIZZA PAOLO PRESENTE DURANTE LE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO DICHIARA CHE PER 2 FINE SETTIMANA AL MESE OSPITA IL FIGLIO DIEGO

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 26/07/2006 a firma di LEOTTA IGNAZIO ai nn. 33715/9922 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANXZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 23 ANNI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 14/05/2015 a firma di TRIBUNALE VARESE ai nn. 2663 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 20/12/2016 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 5092 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 18/06/2018 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 2307 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERGBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 26/08/2019 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 2776 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 26/01/1977 fino al 10/05/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 417/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/05/2005), con atto stipulato il 10/05/2005 a firma di LEOTTA IGNAZIO ai nn. 32201/8894 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA COSTRUZIONE N. **1093**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO ADIBITO A RESIDENZA, rilasciata il 18/03/1964 con il n. 40 di protocollo, agibilità del 07/01/1966

DIA N. **15/05** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO SOTTOTETTO, presentata il 10/02/2005 con il n. 1696 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AURBD. Norme tecniche di attuazione ed indici: PDR - NDA ART. 32 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTIGLIONE OLONA VIA FRATELLI BANDIERA 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTIGLIONE OLONA VIA FRATELLI BANDIERA 25, della superficie

commerciale di **110,00** mq per la quota di 417/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UN APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO) E TERRENO PERTINENZIALE COMUNE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO BIFAMILIARE IN ORIZZONTALE DI DUE PIANI FUORI TERRA CON ACCESSO PEDONALE ED INGRESSO CARRAIO DA VIA FRATELLI BANDIERA, 25 A CASTIGLIONE OLONA (VA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2314 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA, 25, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 9/11/2015
Coerenze: ESTERNO DA TUTTI I LATI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono VARESE, TRADATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

piscina scarso 

supermercato al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 M al di sotto della media 

autostrada distante 6 KM nella media 

aeroporto distante 35 KM nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media 

esposizione: al di sopra della media 

luminosità: buono 

panoramicità: nella media 

impianti tecnici: nella media 

stato di manutenzione generale: al di sopra della media 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO CON SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, 2 CAMERE E 2 BAGNI.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON DOPPIO VETRO, LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO, I PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO. IN SOGGIORNO ED IN BAGNO I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO ANCH'ESSI IN CERAMICA.

I BALCONI ESTERNI HANNO PAVIMENTO IN CERAMICA CON RINGHIERA IN FERRO.

L'U.I. E' DOTATA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO E CALDAIA MA L'IMPIANTO NON RISULTA FUNZIONANTE IN QUANTO PRIVO DI ALIMENTAZIONE GAS LA CUI FORNITURA RISULTA NON ESSERE ATTIVA. SONO PRESENTI DUE CONDIZIONATORI PER RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO AD ARIA. MEDESIMO DISCORSO VALE PER L'ACQUA CALDA SANITARIA DI CUI ATTUALMENTE L'U.I. E' PRIVA. SIA RISCALDAMENTO CHE ACS SONO RIUTILIZZABILI NON APPENA SI RIATTIVERA' UNA NUOVA FORNITURA DI GAS METANO.

IL CITOFONO RISULTA FUNZIONANTE.

NON RISULTA ESSERE PRESENTE ALCUN ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

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	97,00	x	100 %	=	97,00
BALCONI	12,50	x	40 %	=	5,00
TERRENO PERTINENZIALE COMUNE	800,00	x	1 %	=	8,00
Totale:	909,50				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO E' DI TIPO ANALITICO.

IN BASE ALLE RICERCHE DI MERCATO EFFETTUATE SI E' RICAVALO UN IMPORTO PER MQ DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE INTERESSATO, COMPARANDOLO CON ALTRI IMMOBILI DELLA ZONA AVENTI CARATTERISTICHE SIMILI A QUELLO DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA.

IL SOTTOSCRITTO CTU ASSEGNA QUINDI UN VALORE AL MQ. DI €1500,00.

IL TERRENO DI PERTINENZA AL FABBRICATO E' INDIVISO PER CUI E' STATO CALCOLATO NELLA MISURA DEL 2% DEL COSTO UNITARIO DIVISO PER LE DUE U.I. PRESENTI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 1.500,00 = **165.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 165.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.805,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,00	0,00	165.000,00	68.805,00
				165.000,00 €	68.805,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.805,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.805,00

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTIGLIONE OLONA VIA FRATELLI BANDIERA 25, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO E TERRENO PERTINENZIALE IN COMUNE CON APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO, FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO BIFAMILIARE IN ORIZZONTALE DI DUE PIANI FUORI TERRA CON ACCESSO PEDONALE ED INGRESSO CARRAIO DA VIA FRATELLI BANDIERA, 25 A CASTIGLIONE OLONA (VA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,70 E 2,10 M. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2314 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA, 25, piano: TERRA E SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 9/11/2015
Coerenze: ESTERNO E TERRENO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.250,00
Data della valutazione:	29/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 14/05/2015 a firma di TRIBUNALE VARESE ai nn. 2663 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 20/12/2016 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 5092 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 18/06/2018 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 2307 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 26/08/2019 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 2776 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 27/12/2013 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 7511 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 26/01/1977 fino al 10/05/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA COSTRUZIONE N. **1093**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO ADIBITO A RESIDENZA, rilasciata il 18/03/1964 con il n. 40 di protocollo, agibilità del 07/01/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AURBD. Norme tecniche di attuazione ed indici: PDR - NDA ART. 32 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: LEGGERA DIFFORMITA' IN CANTINA CON LA PRESENZA DI UN TAVOLATO E DI UN SERVIZIO IGIENICO
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMLIZIONI PARETI, SMONTAGGIO SANITARIO E CHIUSURA IMPIANTI: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTIGLIONE OLONA VIA FRATELLI BANDIERA 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTIGLIONE OLONA VIA FRATELLI BANDIERA 25, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO E TERRENO PERTINENZIALE IN COMUNE CON APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO, FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO BIFAMILIARE IN ORIZZONTALE DI DUE PIANI FUORI TERRA CON ACCESSO PEDONALE ED INGRESSO CARRAIO DA VIA FRATELLI BANDIERA, 25 A CASTIGLIONE OLONA (VA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,70 E 2,10 M. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2314 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA, 25, piano: TERRA E SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 9/11/2015
Coerenze: ESTERNO E TERRENO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono VARESE, TRADATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

piscina	scarso	
supermercato	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 KM	nella media	
autostrada distante 6 KM	nella media	
ferrovia distante 500 M	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella 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:

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO CON SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, 2 CAMERE E BAGNO.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON DOPPIO VETRO, LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO, I PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO. IN SOGGIORNO ED IN BAGNO I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO ANCH'ESSI IN CERAMICA.

L'U.I. E' DOTATA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON TERMINALI COSTITUITI DA CALORIFERI IN GHISA E GENERATORE COSTITUITO DA CALDAIA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO CHE FORNISCE ANCHE IL SERVIZIO DI ACQUA CALDA SANITARIA.

IL CITOFONO RISULTA FUNZIONANTE.

NON RISULTA ESSERE PRESENTE ALCUN ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

LA CANTINA RIVOLTA A NORD HA TUTTE LE CARATTERISTICHE PER POTER ESSERE

TRASFORMATA IN AUTORIMESSA SENZA PAGAMENTO DI ONERI AGGIUNTIVI E CON LA REDAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA CILA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

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	95,00	x	100 %	=	95,00
CANTINA	95,00	x	40 %	=	38,00
TERRENO PERTINENZIALE COMUNE	800,00	x	1 %	=	8,00
Totale:	990,00				141,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 112.500,00 pari a 1.022,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO E' DI TIPO ANALITICO.

IN BASE ALLE RICERCHE DI MERCATO EFFETTUATE SI E' RICAVALO UN IMPORTO PER MQ DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE INTERESSATO, COMPARANDOLO CON ALTRI IMMOBILI DELLA ZONA AVENTI CARATTERISTICHE SIMILI A QUELLO DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA.

IL SOTTOSCRITTO CTU ASSEGNA QUINDI UN VALORE AL MQ. DI €1000,00.
 IL TERRENO DI PERTINENZA AL FABBRICATO E' INDIVISO PER CUI E' STATO CALCOLATO
 NELLA MISURA DEL 2% DEL COSTO UNITARIO DIVISO PER LE DUE U.I. PRESENTI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 141,00 x 1.000,00 = **141.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 141.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.250,00**

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	141,00	0,00	141.000,00	35.250,00
				141.000,00 €	35.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.250,00**

data 29/02/2020

il tecnico incaricato
 IVAN CORRADO GIGLIOTTI