

---

# TRIBUNALE DI LECCO

## Concordato Preventivo

IM.E.CO. S.p.A. n. 18/12

Giudice Delegato: **Dr. Dario Colasanti**  
Commissario Giudiziale: **Dott. Piero Guerrera**

### RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Arch. Arnaldo Rosini  
iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori della provincia di Lecco al N. 379  
iscritto all'Albo del Tribunale di LECCO al N. 201  
C.F. RSNRLD65R02E507H – P.IVA 02122510130*

*con studio in Lecco Via Roma n. 48  
telefono: 0341350459*

*fax 0341350459  
email: [studio.rosini@libero.it](mailto:studio.rosini@libero.it)*

---

Heimdall Studio – [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

**Beni in Bosisio Parini (Lecco) via Bonfanti**  
**Lotto 001**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il terreno si trova in zona ben servita, di buona accessibilità e viabilità essendo nelle vicinanze (1,5 km) della S.S. 36 Milano-Lecco ed a circa 3,0 km dalla stazione ferroviaria di Rogeno, sulla linea ferroviaria Trenord, Milano - Lecco via Molteno.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con parcheggi discreti.  
Servizi della zona: municipio (buono, 0,9 km), scuola materna (discreto 2,1), scuola elementare (buono, 1,0 km), istituto comprensorio (buono, 1,0 km), chiesa (buono, 0,5 km), centro sportivo (buono, 0,4 km), parcheggio pubblico (ottimo, 0,1 km )  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, il principale centro limitrofo è Civate, Lecco dista 12 km.  
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3.0 km).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno seminativo arborato sito in Bosisio Parini, con accesso da via Bonfanti.

Sviluppa una superficie complessiva di circa 10.40 are.

Il terreno insiste sul mappale 92, foglio 9, del comune di Bosisio Parini.

Destinazione	Parametro	Valore
Terreno seminativo arborato	Superficie	10.40 are
	<b>Superficie</b>	<b>10.40 are</b>

**3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**3.1. Criterio di Stima**

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Per la determinazione del valore dei terreni, si fa riferimento ad aree simili o comparabili, con le debite ed opportune correzioni che tengono conto dei luoghi, delle vicinanze da strade, della giacitura degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura, delle vicinanze ai centri abitati, della destinazione urbanistica, dall'interesse del mercato immobiliare per immobili simili.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

**3.2. Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco.

**3.3. Valutazione corpi**

**Terreno seminativo arborato**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	10.40 are	€/mq. 7,60	€ 7.904,00
	<b>10.40 are</b>		<b>€ 7.904,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 7.904,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 7.904,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 7.904,00</b>

**Beni in Carugo (Como) viale Rimembranze n.22  
Lotto 002**

### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il cantiere si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle vicinanze (0,1 km) della S.P. 32 dir. "Novedrate - Arosio", a 5,5 km dalla S.S. 36 "Milano – Colico", a circa 1,1 km dalla stazione ferroviaria di Carugo - Giussano, sulla linea ferroviaria Trenord Milano-Asso.

Caratteristiche zona: zona residenziale  
 Servizi della zona: municipio (Buono, 0,7 km), scuola materna (Buono, 1,5 km), banca (Buono, 1,2 km), scuola elementare (Buono, 1,1 km) scuola media inferiore (Sufficiente 7,0 km).  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; il principale centro limitrofo è Arosio.  
 Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1,1).

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area di cantiere sita in Carugo (Como) viale Rimembranze 22.

Composto da porzione di cantiere, facente parte di un complesso in corso d'opera, in particolare si tratta di un area sulla quale è stata realizzata una struttura costituita da setti, travi e pilastri in c.a. comprensiva di fondamenta per la realizzazione dei box.

L'area insiste sui mappali n. 4623, 4624, 1895 del foglio 6 (C.F.) e 4617, 4618, 4608, 4619 del foglio 9 (C.T.) del comune di Carugo.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture: tipologia: setti, travi e pilastri, materiale: c.a., condizioni: buone.

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta un procedimento di stima a corpo nella quale sono state considerate il valore del terreno dichiarato nell'atto di compravendita, le spese sostenute per i lavori fino ad oggi realizzati e gli oneri versati per determinare una stima attendibile del più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

## Valutazione corpi

### 3.2.

#### . Cantiere

*Stima sintetica a corpo:*

Peso ponderale: 1

Destinazione	Valore complessivo
Terreno edificabile e cantiere	€415.000,00
	<b>€ 415.000,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 415.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 415.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 415.000,00</b>

### Beni in Caslino d' Erba (Como) p.zza Invernizzi 1 Lotto 003

#### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile si trova in zona sufficientemente servita, a 15 km della S.S. 36 dir. "Milano - Colico", a 4,4 km da Canzo, a 5,4 km da Erba, a circa 1,2 km dalla stazione ferroviaria di Caslino d' Erba, sulla linea ferroviaria Trenord. Milano-Asso.

Caratteristiche zona:	zona residenziale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	municipio (ottimo, 0,4 km), banca (ottimo), centro sportivo (ottimo, 0,4 km), chiesa (0,3 km). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; il principale centro limitrofo è Canzo.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (1,2).

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

##### Descrizione **box** sub.60

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box sito in Caslino d' Erba, Piazza Invernizzi 1 Composto da porzione di immobile, costituita da un box singolo ubicato al piano seminterrato facente parte del fabbricato condominiale sito in Piazza Invernizzi 1 Caslino d' Erba.

L'intero fabbricato mostra alcuni vizi emergenti; infatti, sebbene nessun rilievo è da farsi alla statica generale, si segnala la presenza di importanti infiltrazioni sul soffitto e in parte sulle murature perimetrali.

Le finiture interne sono di tipo ordinario: in particolare il pavimento è in battuta di cemento, la basculante d'ingresso è in lamiera metallica.

Le funzionalità interne e le caratteristiche distributive sono adeguate e soddisfacenti alla destinazione d'uso attualmente in essere mentre lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare risulta discreto.

L'unità immobiliare, ha un'altezza interna di circa 2,40 m,

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* solette in predalles e pilastri in c.a., condizioni: discrete.  
Note: si rilevano infiltrazioni

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti divisorie:* materiale: blocchi in cls condizioni: discrete.  
Note: si rilevano infiltrazioni

*Infissi interni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera metallica, condizioni: buone.

*Pavimentazione:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone.

Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **16 m<sup>2</sup>**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 10 mappale 132 subalterno 60, categoria C/6, classe 2, posto al piano interrato – rendita catastale: 74,37 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	16.00	1.00	16.00
	Sup. reale lorda	16.00		16.00

Descrizione **posto auto** sub.34

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto sito in Caslino d' Erba, Piazza Invernizzi 1

Composto da porzione di immobile, costituita da un posto auto ubicato al piano terra facente parte del fabbricato condominiale sito in Piazza Invernizzi 1 Caslino d' Erba.

L'intero fabbricato non mostra vizi emergenti, infatti le strutture sono solide e ben curate; nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Le finiture sono di tipo ordinario: in particolare il piano di calpestio è rivestito con una pavimentazione da esterno.

Le funzionalità e le caratteristiche distributive sono adeguate e soddisfacenti alla destinazione d'uso attualmente in essere, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare risulta buono.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* solette in predalles e pilastri in c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavimentazione:* materiale: pavimentazione esterna, condizioni: buone.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **25 m<sup>2</sup>**.

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169  
 foglio 10 mappale 132 subalterno 34, categoria C/6, classe 1, posto al piano terra  
 rendita catastale: 99,42 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	25.00	1.00	25.00
	Sup. reale lorda	25.00		25.00

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Como.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

#### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

#### 3.3. Valutazione corpi

##### Sub34. Box

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box	16.00	€ 650,00	€ 10.400,00
	<b>16.00</b>		<b>€ 10.400,00</b>

- Valore corpo: **€ 10.400,00**  
 - Valore complessivo intero: **€ 10.400,00**  
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 10.400,00**

##### Sub60. Posto auto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto	25.00	€ 200,00	€ 5.000,00
	<b>25.00</b>		<b>€ 5.000,00</b>

- Valore corpo: **€ 5.000,00**  
 - Valore complessivo intero: **€ 5.000,00**  
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.000,00**

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

<b>Sub34</b>	<b>box</b>	16.00	€ 10.400,00	<b>€ 10.400,00</b>
<b>Sub60</b>	<b>Posto auto</b>	25.00	€ 5.000,00	<b>€ 5.000,00</b>
			€ 15.400,00	<b>€ 15.400,00</b>

### 3.4. Prezzo del lotto 003

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 15.400,00**

## Beni in Germasino (Como) via provinciale per Garzeno Lotto 004.1

### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile si trova in zona di discreta accessibilità e viabilità a 5 km da Dongo, dalla S.S. 340 dir. "Como-Colico", dalla costa ovest del lago di Como caratterizzata da siti di interesse turistico e culturale rilevante e a 8 km da Gravedona.

Caratteristiche zona: zona residenziale con parcheggi previsti sufficienti.  
Servizi della zona: municipio (ottimo 0,1 km), scuola dell'infanzia (buono 1,6 km), chiesa (Ottimo, 0,2 km),  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; il principale centro limitrofo è Dongo.

Collegamenti pubblici (km): Autobus (0,1 km)

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamenti siti in Germasino (Como) via provinciale per Garzeno.

Composto da porzione di immobile destinata a civile abitazione, facente parte del complesso in ultimazione lavori composto da 18 appartamenti, disposti in 4 palazzine da 3 piani ciascuna, poste su quattro differenti livelli, sito in via provinciale per Garzeno nel Comune di Germasino.

In particolare si tratta di due monocalci (appartamento n.13a-14a), speculari ubicati al quarto livello, costituiti da zona giorno/notte con angolo cottura a vista, bagno con disimpegno, zona pavimentata esterna ed una zona sottotetto con 3 vani e balcone, servita da una scala interna in legno.

L'appartamento gode dell'utilizzo delle parti comuni del complesso quali piscina esterna, solarium e area coperta polifunzionale.

L'unità immobiliare non mostra vizi emergenti e nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Si constata la mancata installazione delle caldaie, dei pannelli solari per coprire il 50% del fabbisogno di a.c.s., degli zoccolini interni, delle divisioni esterne tra le proprietà e la finitura delle pareti esterne ove vi era installata l'impalcatura.

Le finiture interne sono di tipo ordinario; in particolare i pavimenti sono in gres porcellanato, così come il rivestimento del bagno fino ad un'altezza di 1,80 m, i serramenti in legno con persiane oscuranti, la porta d'ingresso è di tipo blindata e le porte interne sono a battente in legno tamburato.

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Le funzionalità interne e le caratteristiche distributive sono adeguate e soddisfacenti alla destinazione d'uso attualmente in essere, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare risulta buono.

L'unità immobiliare, ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:*

solette e pilastri in c.a., condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno lamellare a vista, rivestimento: tegole, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

materiale: muratura monoblocco in poroton, spessore 25 cm, con cappotto esterno sp.12 cm in polistirolo; rivestimento esterno: doppia rasatura con finitura ai silicati; rivestimento interno: gesso ad eccezione del bagno rivestito in gres, condizioni: buone

*Pareti divisorie:*

materiale: muratura a cassa vuota isolata in poroton (sp. 8 cm), con intercapedine d'aria e isolamento in lana di roccia e sughero; rivestimento: gesso, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battente con oscuranti esterni, materiale: legno, doppio vetro basso emissivo; condizioni: buone.  
tipologia: Porta d'ingresso blindata, materiale di rivestimento: legno, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: porte a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:*

materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

*Elementi bagno:*

Note: manca la posa degli zoccolini

tipologia: sanitari e lavabo sospesi, piatto doccia, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.  
Note: caldaie e pannelli solari per coprire il 50% del fabbisogno di a.c.s., da installare, predisposizione stufa a pellet

### Descrizione appartamento 13 A

Posto al livello 4 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **32.30 m<sup>2</sup>** oltre a sottotetto, balcone ed area di pertinenza.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	32.30	1.00	32.30
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	32.30	0.50	16.15
Area di pertinenza	Sup. reale lorda	7.09	0.10	0.71
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	3.32	0.30	1.00
	Sup. reale lorda	75.01		50.16

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini



Descrizione **appartamento** 14 A

Posto al livello 4 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **32.30 m<sup>2</sup>** oltre a sottotetto, balcone ed area di pertinenza.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	32.30	1.00	32.30
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	32.30	0.50	16.15
Area di pertinenza	Sup. reale lorda	7.09	0.10	0.71
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	3.32	0.30	1.00
	Sup. reale lorda	75.01		50.16

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Como.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

#### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

#### 3.3. Valutazione corpi

##### 13a. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	32.30	€ 1.050,00	€ 33.915,00
Ripostiglio (sottotetto)	16.15	€ 1.050,00	€ 16.957,50
Area di pertinenza	0.71	€ 1.050,00	€ 745,50
Terrazzi -balconi - logge	1.00	€ 1.050,00	€ 1.050,00
	<b>50.16</b>		<b>€ 52.668,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 52.668,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 52.668,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 52.668,00</b>

##### 14a. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	32.30	€ 1.050,00	€ 33.915,00
Ripostiglio (sottotetto)	16.15	€ 1.050,00	€ 16.957,50

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Area di pertinenza	0.71	€ 1.050,00	€ 745,50
Terrazzi -balconi - logge	1.00	€ 1.050,00	€ 1.050,00
	<b>50.16</b>		<b>€ 52.668,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 52.668,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 52.668,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 52.668,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
13.a	appartamento	75.01	€ 52.668,00	<b>€ 52.668,00</b>
14.a	appartamento	75.01	€ 52.668,00	<b>€ 52.668,00</b>
			€ 105.336,00	<b>€ 105.336,00</b>

**3.4. Prezzo del lotto 004.1**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 105.336,00**

**Beni in Germasino(Como) via provinciale per Garzeno  
Lotto 004.2**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile si trova in zona di discreta accessibilità e viabilità a 5 km da Dongo, dalla S.S. 340 dir. "Como-Colico", dalla costa ovest del lago di Como caratterizzata da siti di interesse turistico e culturale rilevante e a 8 km da Gravedona.

Caratteristiche zona: zona residenziale con parcheggi previsti sufficienti.  
 Servizi della zona: municipio (ottimo 0,1 km), scuola dell'infanzia (buono 1,6 km), chiesa (Ottimo, 0,2 km),  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; il principale centro limitrofo è Dongo.  
 Collegamenti pubblici (km): Autobus (0,1 km)

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Box siti in Germasino (Como) via provinciale per Garzeno.

Costituita da n. 2 box facenti parte del complesso condominiale sito in via Provinciale per Garzeno nel Comune di Germasino.

I box sono collocati nel piano interrato e vi un accesso pedonale tramite una scala comune esterna collocata nella zona solarium ed uno carrabile costituito da una rampa in corso d'opera.

L'intero fabbricato non mostra vizi emergenti, infatti le strutture sono solide e ben curate; nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Le finiture interne sono di tipo ordinario: in particolare il pavimento è in battuta di cemento, la basculante d'ingresso è in lamiera metallica zincata.

Le funzionalità interne, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione dell'immobile sono adeguate e soddisfacenti: pertanto non richiedono alcun intervento di ristrutturazione e/o manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* solette in predalles e pilastri in c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti divisorie:* materiale: blocchi in cls condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera metallica zincata, condizioni: buone.

*Pavimentazione:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone.

### Descrizione **box 1**

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **18.90 m<sup>2</sup>**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	18.90	1.00	18.90
	Sup. reale lorda	18.90		18.90

### Descrizione **box 2**

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **23.45 m<sup>2</sup>**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	23.45	1.00	23.45
	Sup. reale lorda	23.45		23.45

## 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 3.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Como.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

### 3.3. Valutazione corpi

#### 1. Box

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box (piano interrato)	18.90	€ 600,00	€ 11.340,00
	<b>18.90</b>		<b>€ 11.340,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 11.340,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 11.340,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 11.340,00</b>

#### 2. Box

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box (piano interrato)	23.45	€ 600,00	€ 14.070,00
	<b>23.45</b>		<b>€ 14.070,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 14.070,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 14.070,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 14.070,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>1</b>	<b>box</b>	18.90	€ 11.340,00	<b>€ 11.340,00</b>
<b>2</b>	<b>box</b>	23.45	€ 14.070,00	<b>€ 14.070,00</b>
			<b>€ 25.410,00</b>	<b>€ 25.410,00</b>

### 3.4. Prezzo del lotto 004.2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 25.410,00**

**Beni in Germasino ( Como), via provinciale per Garzeno**  
**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. due appartamenti e n. due box siti in Germasino (Como) via provinciale per Garzeno.

*Previsione di stima comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

<b>Destinazione</b>	<b>Valore complessivo</b>
Appartamenti	€ 105.336,00
Box	€ 25.410,00
	<b>€ 130.746,00</b>

**Beni in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 1**  
**Lotto 005.1**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle immediate vicinanze (1,8 km) della S.P. 233 dir. "Saronno-Varese", a 8 km dall' autostrada dei laghi, a 10 km da Gallarate, a circa 3,6 km dalla stazione ferroviaria di Tradate, sulla linea ferroviaria F.S. Milano-Laveno via Varese e a 34 km dall' aeroporto di Malpensa.

Caratteristiche zona: zona residenziale con parcheggi previsti sufficienti, pista ciclabile in corso di realizzazione.

Servizi della zona: municipio (buono, 0,8 km), istituto comprensorio (ottimo 0,3 km), banca (ottimo, 0,3 km), scuola elementare (ottimo, 0,4 km) scuola media (buono 1,0 km).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; il principale centro limitrofo è Tradate.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3,6).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso sito in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 1-7 Composto da un edificio bifamiliare (denominato edificio 1) e da 3 palazzine (denominate edificio 2-3-4), oltre a box, posti auto e orti.

L'edificio 1, facente parte di un complesso di 28 appartamenti è costituito da una villetta bifamiliare (subalterno 1-2), in particolare si tratta di n. 2 villette speculari disposte su tre piani, costituite da zona giorno con angolo cottura a vista, bagno col rispettivo disimpegno, portico pavimentato esterno ed una zona di pertinenza esterna destinata a verde al piano terra; la zona notte con due camere, terrazzo, disimpegno, ripostiglio ed intercapedine è collocata al primo piano sottotetto.

Al piano interrato si trova invece un locale sgombero, una lavanderia ed un box doppio.

L'intero fabbricato non mostra vizi emergenti, infatti le strutture sono solide e ben curate; nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Le finiture interne, sono di tipo ordinario; in particolare i serramenti sono in legno con persiane oscuranti, la porta d'ingresso è di tipo blindata e le porte interne sono a battente in legno tamburato, i rivestimenti previsti non sono ancora stati posati per consentire la scelta all'acquirente.

Le funzionalità interne e le caratteristiche distributive sono adeguate e soddisfacenti alla destinazione d'uso attualmente in essere, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare risulta buono.

Le unità immobiliari hanno un'altezza media interna di circa 2,70 m.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* tipologia: puntuale a travi e pilastri, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., rivestimento: lamiera di acciaio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: muratura in gasbeton spessore 24 cm con isolamento esterno a cappotto, rivestimento esterno: intonaco di cemento, rivestimento interno: gesso ad eccezione del bagno ove verrà posato un rivestimento in gres, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente con persiane esterne oscuranti, materiale: legno, doppio vetro basso emissivo (4-18-4), condizioni: buone; tipologia: Porta d'ingresso blindata, materiale di rivestimento: laminato, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: battente e scorrevoli materiale: legno tamburato, ove posati, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:* Note: non ancora posata per consentirne la scelta

*Pareti interne:* tipologia: tramezzi interni, materiale: muratura in mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento o gesso condizioni: buone. Tipologia: parete divisorie tra U.A. Materiale: poroton con interposto pannello a tenuta acustica.

*Elementi bagno:* Note: non ancora posata per consentirne la scelta

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone. Note: Predisposizione pannelli fotovoltaici.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: pannelli radianti a pavimento, e termo arredo in acciaio nei bagni, condizioni: buone.  
 Note: Caldaia a condensazione e pannelli solari per la produzione del 50% di acqua calda sanitaria da installare

*Raffrescamento:* tipologia: predisposizione

*Antifurto:* tipologia: predisposizione

#### Descrizione appartamento sub.1

Posto al piano terra, primo piano e piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **104 m<sup>2</sup>** oltre a giardino,portico, terrazzo, lavanderia, locale sgombero e box. Classe energetica B, 48,69 kWh/m<sup>2</sup>a.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 1, categoria A/3, classe 5, posto al piano terra,primo piano e piano interrato - rendita: 325,37 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra - primo piano)	Sup. reale lorda	104.00	1.00	104.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	24.00	0.30	7.20
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	Sup. reale lorda	33.00	0.50	16.50
Giardino	Sup. reale lorda	109.00	0.10 - 0.02	10.50
Box sub.29	Sup. reale lorda	36.00	1.00	36.00
	Sup. reale lorda	306.00		174.20

#### Descrizione appartamento sub.2

Posto al piano terra, primo piano e piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **104 m<sup>2</sup>** oltre a giardino,portico, terrazzo, lavanderia, locale sgombero e box. Classe energetica B, 48,94 kWh/m<sup>2</sup>a.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169, foglio 6 mappale 4519 subalterno 2, categoria A/3, classe 5, posto al piano terra,primo piano e piano interrato - rendita: 325,37 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra - primo piano)	Sup. reale lorda	104.00	1.00	104.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	41.00	0.30 – 0.1	9.10
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	Sup. reale lorda	33.00	0.50	16.50
Giardino	Sup. reale lorda	114.00	0.10 - 0.02	10.60
Box sub. 30	Sup. reale lorda	36.00	1.00	36.00
	Sup. reale lorda	270.00		<b>176.20</b>

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Varese.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese.

### 3.3. Valutazione corpi

#### Sub1. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento sub.1 (piano terra - primo piano)	104.00	€ 1.300,00	€ 135.200,00
Terrazzi -balconi - logge	7.20	€ 1.300,00	€ 9.360,00
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	16.50	€ 1.300,00	€ 21.450,00
Giardino	10.50	€ 1.300,00	€ 13.650,00
Box sub. 29	36.00	€ 755,00	€ 27.180,00
	<b>174.20</b>		<b>€ 206.840,00</b>

- Valore corpo: **€ 206.840,00**  
 - Valore complessivo intero: **€ 206.840,00**  
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 206.840,00**

#### Sub2. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento sub.2 (piano terra - primo piano)	104.00	€ 1.300,00	€ 135.200,00
Terrazzi -balconi - logge	9.10	€ 1.300,00	€ 11.830,00
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	16.50	€ 1.300,00	€ 21.450,00
Giardino	10.60	€ 1.300,00	€ 13.780,00
Box sub. 30	36.00	€ 755,00	€ 27.180,00
	<b>176.20</b>		<b>€ 209.440,00</b>

- Valore corpo: **€ 209.440,00**  
 - Valore complessivo intero: **€ 209.440,00**  
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 209.440,00**

#### Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	appartamento	174.20	€ 206.840,00	<b>€ 206.840,00</b>
2	appartamento	176.20	€ 209.440,00	<b>€ 209.440,00</b>

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini



€ 416.280,00

€ 416.280,00

**3.4. Prezzo del lotto 005.1**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 416.280,00

**Beni in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 3  
Lotto 005.2**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle immediate vicinanze (1,8 km) della S.P. 233 dir. "Saronno-Varese", a 8 km dall' autostrada dei laghi, a 10 km da Gallarate, a circa 3,6 km dalla stazione ferroviaria di Tradate, sulla linea ferroviaria F.S. Milano-Laveno via Varese e a 34 km dall' aeroporto di Malpensa.

Caratteristiche zona: zona residenziale con parcheggi previsti sufficienti, pista ciclabile in corso di realizzazione.

Servizi della zona: municipio (buono, 0,8 km), istituto comprensorio (ottimo 0,3 km), banca (ottimo, 0,3 km), scuola elementare (ottimo, 0,4 km) scuola media (buono 1,0 km).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; il principale centro limitrofo è Tradate.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3,6).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso sito in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 1-7 Composto da un edificio bifamiliare (denominato edificio 1) e da 3 palazzine (denominate edificio 2-3-4), oltre a box, posti auto e orti.

L' edificio 2 si sviluppa su 3 piani ed è costituito da n° 8 appartamenti, Classe energetica B, 50,53 kWh/m<sup>2</sup>a.

Al piano terra vi sono:

- 2 bilocali (sub. 3-6) con zona giorno con angolo cottura a vista, camera da letto, bagno con disimpegno, balcone o portico ed una zona di pertinenza esterna destinata a verde ;

- 1 trilocale (sub. 4) con soggiorno, cucina, camera da letto, bagno con disimpegno, balcone, portico ed una zona di pertinenza esterna destinata a verde;

- 1 trilocale (sub. 5) con zona giorno con angolo cottura a vista, due camere da letto, bagno con disimpegno, 2 portici ed una zona di pertinenza esterna destinata a verde.

Al primo piano vi sono 4 appartamenti che si sviluppano su due piani:

-1 monolocale (sub. 7) con bagno, disimpegno, una loggia esterna ed una zona ripostiglio con terrazzo nel secondo piano sottotetto;

- 2 bilocali (sub. 8 - 10) con zona giorno con angolo cottura a vista, camera da letto, bagno con disimpegno, loggia, balcone, ed una zona ripostiglio con terrazzo nel secondo piano sottotetto;

- 1 trilocale (sub.9) con soggiorno, cucina, camera da letto, bagno con disimpegno, loggia, balcone, ed una zona ripostiglio con terrazzo nel secondo piano sottotetto.

L'intero fabbricato non mostra vizi emergenti, infatti le strutture sono solide e ben curate; nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Le finiture interne, sono di tipo ordinario, in particolare i pavimenti sono in parquet e/o gres porcellanato, così come il rivestimento del bagno fino ad un' altezza di 1,80 m, I serramenti in legno con persiane oscuranti, la porta d'ingresso è di tipo blindata e le porte interne sono a battente e/o scorrevoli in legno tamburato. Alcune finiture non sono state eseguite ed in alcuni casi le scale di distribuzione interna non sono state posate per consentire la scelta all'acquirente.

Le funzionalità interne e le caratteristiche distributive sono adeguate e soddisfacenti alla destinazione d'uso attualmente in essere, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare risulta buono.

Le unità immobiliare, hanno un'altezza interna di circa 2,70 m.

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* tipologia: puntuale a travi e pilastri, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., rivestimento: lamiera di acciaio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: muratura in gasbeton spessore 24 cm con isolamento esterno a cappotto; rivestimento esterno: intonaco di cemento; rivestimento interno: gesso ad eccezione del bagno ove verrà posato un rivestimento in gres, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente con persiane esterne oscuranti, materiale: legno, doppio vetro basso emissivo (4-18-4), condizioni: buone.  
tipologia: Porta d'ingresso blindata, materiale di rivestimento: laminato, condizioni: buone.

*Infissi interni:* ove posati, tipologia: battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:* ove posati, materiale: gres porcellanato, parquet, condizioni: buone.

*Pareti interne:* tipologia: tramezzi interni, materiale: muratura in mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento o gesso condizioni: buone.  
Tipologia: parete divisorie tra U.A. Materiale: poroton con interposto pannello a tenuta acustica.

*Elementi bagno:* ove posati, tipologia: sanitari e lavabo sospesi, piatto doccia o vasca da bagno rivestita in gres porcellanato, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.  
Note: Predisposizione pannelli fotovoltaici.

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

*Termico:* tipologia: centralizzato, caldaia a basamento Riello, mod. Unit 110, alimentazione: metano, diffusori: pannelli radianti a pavimento, e termo arredo in acciaio nei bagni, condizioni: buone.  
 Note: I pannelli solari per la produzione del 50% di acqua calda sanitaria da installare

*Raffrescamento:* tipologia: predisposizione

*Antifurto:* tipologia: predisposizione

#### Descrizione **appartamento** sub.3

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **52 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra, rendita catastale: 185,92 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	52.00	1.00	52.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	10.00	0.30	3.00
Giardino	Sup. reale lorda	128.00	0.10 - 0.02	6.72
	Sup. reale lorda	190.00		61.72

#### Descrizione **appartamento** sub.4

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **60 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, balcone.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra, rendita catastale: 185,92 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	60.00	1.00	60.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	15.00	0.30	4.50
Giardino	Sup. reale lorda	114.00	0.10 - 0.02	7.08
	Sup. reale lorda	189.00		71.58

#### Descrizione **appartamento** sub.5

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **64 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, balcone.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 5, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra, rendita catastale: 185,92 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	64.00	1.00	64.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	12.00	0.30	3.60

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Giardino	Sup. reale lorda	72.00	0.10 - 0.02	6.56
	Sup. reale lorda	148.00		74.16

#### Descrizione **appartamento** sub.6

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **50 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, balcone.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 6, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra, rendita catastale: 139,44 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	50.00	1.00	50.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	9.00	0.30	2.70
Giardino	Sup. reale lorda	41.00	0.10	4.1
	Sup. reale lorda	100.00		56.80

#### Descrizione **appartamento** sub.7

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **44 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 7, categoria A/3, classe 6, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 193,67 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	44.00	1.00	44.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	45.00	0.50	22.50
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	34.00	0.30	10.20
	Sup. reale lorda	123.00		76.7

#### Descrizione **appartamento** sub.8

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **57 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 8, categoria A/3, classe 6, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 225,95 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	57.00	1.00	57.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	43.00	0.50	21.5
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	48.00	0.30	14.4
	Sup. reale lorda	148.00		92.9

#### Descrizione **appartamento** sub.9

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **66 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 9, categoria A/3, classe 6, posto al primo piano e piano sottotetto – rendita catastale: 290,51 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	66.00	1.00	66.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	43.00	0.50	21.50
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	56.00	0.30	16.80
	Sup. reale lorda	165.00		104.30

#### Descrizione **appartamento** sub.10

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **50 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 10, categoria A/3, classe 6, posto al primo piano e piano sottotetto , rendita: 225,95 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	50.00	1.00	50.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	45.00	0.50	22.50
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	39.00	0.30	11.70
	Sup. reale lorda	134.00		84.20

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Varese.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

Gli immobili venduti, in attesa di essere rogitati avranno indicato solo il valore complessivo corrispondente a quello da compromesso.

#### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese.

#### 3.3. Valutazione corpi

##### Sub3. Appartamento – in attesa di rogito

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	52.00	
Terrazzi -balconi - logge	3.00	
Giardino	6.72	
	<b>61.72</b>	<b>€ 100.000,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 100.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 100.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 100.000,00</b>

#### Sub4. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	60.00	€ 1300,00	€ 78.000,00
Terrazzi -balconi - logge	4.50	€ 1300,00	€ 5.850,00
Giardino	7.08	€ 1300,00	€ 9.204,00
	<b>71.58</b>		<b>€ 93054,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 93.054,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 93.054,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 93.054,00</b>

#### Sub5. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	64.00	
Terrazzi -balconi - logge	3.60	
Giardino	6.56	
	<b>74.16</b>	<b>€ 130.000,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 130.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 130.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 130.000,00</b>

#### Sub6. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	50.00	
Terrazzi -balconi - logge	2.70	
Giardino	4.1	
	<b>56.80</b>	<b>€ 105.000,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 105.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 105.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 105.000,00</b>

#### Sub7. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	44.00	€ 1.300,00	€ 57.200,00
Ripostiglio (sottotetto)	22.50	€ 1.300,00	€ 29.250,00
Terrazzi -balconi - logge	10.20	€ 1.300,00	€ 13.260,00
	<b>76.7</b>		<b>€ 99.710,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 99.710,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 99.710,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 99.710,00</b>

#### Sub8. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	57.00	€ 1.300,00	€ 74.100,00
Ripostiglio (sottotetto)	21.5	€ 1.300,00	€ 27.950,00
Terrazzi -balconi - logge	14.4	€ 1.300,00	€ 18.720,00
	<b>92.9</b>		<b>€ 120.770,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 120.770,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 120.770,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 120.770,00</b>

#### Sub9. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	66.00	€ 1300,00	€ 85.800,00
Ripostiglio (sottotetto)	21.50	€ 1300,00	€ 27.950,00
Terrazzi -balconi - logge	16.80	€ 1300,00	€ 21.848,00
	<b>104.30</b>		<b>€ 135.590,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 135.590,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 135.590,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 135.590,00</b>

#### Sub10. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	50.00	€ 1300,00	€ 65.000,00
Ripostiglio (sottotetto)	22.50	€ 1300,00	€ 29.250,00
Terrazzi -balconi - logge	11.70	€ 1300,00	€ 15210,00
	<b>84.20</b>		<b>€ 109.460,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 109.460,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 109.460,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 109.460,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
3	appartamento	190.00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
4	appartamento	189.00	€ 93.054,00	€ 93.054,00
5	appartamento	148.00	€ 130.000,00	€ 130.000,00
6	appartamento	100.00	€ 105.000,00	€ 105.000,00
7	appartamento	123.00	€ 99.710,00	€ 99.710,00
8	appartamento	148.00	€ 120.770,00	€ 120.770,00
9	appartamento	165.00	€ 135.590,00	€ 135.590,00
10	appartamento	134.00	€ 109.460,00	€ 109.460,00
			€ 893.584,00	€ 893.584,00

**Prezzo del lotto 005.2**

3.4.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 893.584,00****Beni in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 5  
Lotto 005.3****1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle immediate vicinanze (1,8 km) della S.P. 233 dir. "Saronno-Varese", a 8 km dall' autostrada dei laghi, a 10 km da Gallarate, a circa 3,6 km dalla stazione ferroviaria di Tradate, sulla linea ferroviaria F.S. Milano-Laveno via Varese e a 34 km dall' aeroporto di Malpensa.

Caratteristiche zona: zona residenziale con parcheggi previsti sufficienti, pista ciclabile in corso di realizzazione.

Servizi della zona: municipio (buono, 0,8 km), istituto comprensorio (ottimo 0,3 km), banca (ottimo, 0,3 km), scuola elementare (ottimo, 0,4 km) scuola media (buono 1,0 km).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; il principale centro limitrofo è Tradate.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3,6).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso sito in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 1-7 Composto da un edificio bifamiliare (denominato edificio 1) e da 3 palazzine (denominate edificio 2-3-4), oltre a box, posti auto e orti.

L'edificio 3 si sviluppa su 3 piani ed è costituito da n° 9 appartamenti, (Classe energetica B, 52,92 kWh/m<sup>2</sup>a), al piano terra vi sono:

- 2 bilocali (sub. 11-14) con zona giorno con angolo cottura a vista, una camera da letto, bagno con disimpegno, balcone o portico ed una zona di pertinenza esterna destinata a verde;
- 2 trilocali (sub. 12-13) con zona giorno con angolo cottura a vista, due camere da letto, bagno con disimpegno, 2 portici ed una zona di pertinenza esterna destinata a verde.

Al primo piano vi sono 5 appartamenti che si sviluppano su due piani:

- 3 monolocali (sub. 15-16-17) con bagno, disimpegno, una loggia e o terrazzo esterno ed una zona ripostiglio con terrazzo nel secondo piano sottotetto;
- 2 bilocali (sub. 18-19) con zona giorno con angolo cottura a vista, camera da letto, bagno con disimpegno, loggia, balcone, ed una zona ripostiglio con terrazzo nel secondo piano sottotetto.

L'intero fabbricato non mostra vizi emergenti, infatti le strutture sono solide e ben curate; nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Le finiture interne, sono di tipo ordinario, in particolare i pavimenti sono in parquet e/o gres porcellanato, così come il rivestimento del bagno fino ad un' altezza di 1,80 m, I serramenti in legno con persiane oscuranti, la porta d'ingresso è di tipo blindata e le porte interne sono a battente e/o scorrevoli in legno tamburato. Alcune finiture non sono state eseguite ed in alcuni casi le scale di distribuzione interna non sono state posate per consentire la scelta all'acquirente.

Le funzionalità interne e le caratteristiche distributive sono adeguate e soddisfacenti alla destinazione d'uso attualmente in essere, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare risulta buono.

Le unità immobiliare, hanno un'altezza interna di circa 2,70 m.

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* tipologia: puntuale a travi e pilastri, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., rivestimento: lamiera di acciaio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: muratura in gasbeton spessore 24 cm con isolamento esterno a cappotto; rivestimento esterno: intonaco di cemento; rivestimento interno: gesso ad eccezione del bagno ove verrà posato un rivestimento in gres, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente con persiane esterne oscuranti, materiale: legno, doppio vetro basso emissivo (4-18-4), condizioni: buone.  
tipologia: Porta d'ingresso blindata, materiale di rivestimento: laminato, condizioni: buone.

*Infissi interni:* ove posati, tipologia: battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:* ove posati, materiale: gres porcellanato, parquet, condizioni: buone.

*Pareti interne:* tipologia: tramezzi interni, materiale: muratura in mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento o gesso condizioni: buone.  
Tipologia: parete divisorie tra U.A. Materiale: poroton con interposto pannello a tenuta acustica.

*Elementi bagno:* ove posati, tipologia: sanitari e lavabo sospesi, piatto doccia o vasca da bagno rivestita in gres porcellanato, condizioni: buone.

*Impianti:*

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone. Note: Predisposizione pannelli fotovoltaici.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, caldaia a basamento Riello, mod. Unit 110, alimentazione: metano, diffusori: pannelli radianti a pavimento, e termo arredo in acciaio nei bagni, condizioni: buone. Note: I pannelli solari per la produzione del 50% di acqua calda sanitaria da installare
<i>Raffrescamento:</i>	tipologia: predisposizione
<i>Antifurto:</i>	tipologia: predisposizione

#### Descrizione appartamento sub.11

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **52 m<sup>2</sup>** oltre a giardino e balcone.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 11, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra, rendita catastale: 139,44 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	52.00	1.00	52.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	10.00	0.30	3.00
Giardino	Sup. reale lorda	128.00	0.10 - 0.02	6.72
	Sup. reale lorda	190.00		61.72

#### Descrizione appartamento sub.12

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **59 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, balcone.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra, rendita catastale: 185,92 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	59.00	1.00	59.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	15.00	0.30	4.50
Giardino	Sup. reale lorda	114.00	0.10 - 0.02	7.00
	Sup. reale lorda	188.00		70.5

#### Descrizione appartamento sub.13

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **63 m<sup>2</sup>** oltre a giardino e portico.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 5, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra, rendita catastale: 185,92 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	63.00	1.00	63.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	12.00	0.30	3.60
Giardino	Sup. reale lorda	75.00	0.10 - 0.02	6.54
	Sup. reale lorda	150.00		73.14

#### Descrizione **appartamento** sub.14

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **50 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, balcone.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 6, categoria A/3, classe 5, posto al piano terra, primo piano e piano interrato, rendita catastale: 139,44 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	50.00	1.00	50.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	9.00	0.30	2.70
Giardino	Sup. reale lorda	77.00	0.10 - 0.02	5.54
	Sup. reale lorda	136.00		58.24

#### Descrizione **appartamento** sub.15

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **45 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 15, categoria A/3, classe 5, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 162,68 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	45.00	1.00	45.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	50.00	0.50	25
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	26.00	0.30 - 0.1	7.6
	Sup. reale lorda	121.00		77.60

#### Descrizione **appartamento** sub.16

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **38 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 16, categoria A/3, classe 5, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 135,57 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	38.00	1.00	38.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	49.00	0.50	24.5
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	13.00	0.30	3.9
	Sup. reale lorda	100.00		66.4

#### Descrizione **appartamento** sub.17

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **34 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 17, categoria A/3, classe 5, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 135,57 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	34.00	1.00	34.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	35.00	0.50	17.50
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	23.00	0.30	6.90
	Sup. reale lorda	92.00		58.4

#### Descrizione **appartamento** sub.18

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **48 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia, balcone e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 18, categoria A/3, classe 5, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 189,80 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	48.00	1.00	48.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	49.00	0.50	24.50
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	21.00	0.30	6.30
	Sup. reale lorda	118.00		78.80

#### Descrizione **appartamento** sub.19

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **50 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia, balcone e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 19, categoria A/3, classe 5, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 189,80 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	50.00	1.00	50.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	50.00	0.50	25.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	32.00	0.30	9.60
	Sup. reale lorda	132.00		84.6

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Varese.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

Gli immobili venduti, in attesa di essere rogitati avranno indicato solo il valore complessivo corrispondente a quello da compromesso.

### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese.

### 3.3. Valutazione corpi

#### Sub11. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	52.00	€ 1300,00	€ 67.600,00
Terrazzi -balconi - logge	3.00	€ 1300,00	€ 3.900,00
Giardino	6.72	€ 1300,00	€ 8.736,00
	<b>61.72</b>		<b>€ 80.236,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 80.236,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 80.236,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 80.236,00</b>

#### Sub12. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	59.00	
Terrazzi -balconi - logge	4.50	
Giardino	7.00	
	<b>70.50</b>	<b>€ 128.500,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 128.500,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 128.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 128.500,00</b>

#### Sub13. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	63.00	
Terrazzi -balconi - logge	3.60	
Giardino	6.54	
	<b>73.14</b>	<b>€ 108.000,00</b>

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

- Valore corpo:	€ 108.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 108.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 108.000,00

#### Sub14. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	50.00	
Terrazzi -balconi - logge	2.70	
Giardino	5.54	
	<b>58.24</b>	<b>€ 100.000,00</b>

- Valore corpo:	€ 100.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 100.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 100.000,00

#### Sub15. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	45.00	
Ripostiglio (sottotetto)	25.00	
Terrazzi -balconi - logge	7.60	
	<b>77.60</b>	<b>€ 155.000,00</b>

- Valore corpo:	€ 155.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 155.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 155.000,00

#### Sub16. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	38.00	
Ripostiglio (sottotetto)	24.5	
Terrazzi -balconi - logge	3.9	
	<b>66.4</b>	<b>€ 142.000,00</b>

- Valore corpo:	€ 142.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 142.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 142.000,00

#### Sub17. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	34.00	
Ripostiglio (sottotetto)	17.50	
Terrazzi -balconi - logge	6.90	

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

58.4	<b>€ 93.000,00</b>
------	--------------------

- Valore corpo:	<b>€ 93.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 93.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 93.000,00</b>

### Sub18. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	48.00		
Ripostiglio (sottotetto)	24.50		
Terrazzi -balconi - logge	6.30		
	<b>78.80</b>		<b>€ 158.500,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 158.500,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 158.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 158.500,00</b>

### Sub19. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	50.00	€ 1300,00	€ 65.000,00
Ripostiglio (sottotetto)	25.00	€ 1300,00	€ 32.500,00
Terrazzi -balconi - logge	9.60	€ 1300,00	€ 12.480,00
	<b>84.60</b>		<b>€ 109.980,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 109.980,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 109.980,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 109.980,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>11</b>	<b>appartamento</b>	190.00	€ 80.236,00	<b>€ 80.236,00</b>
<b>12</b>	<b>appartamento</b>	188.00	€ 128.500,00	<b>€ 128.500,00</b>
<b>13</b>	<b>appartamento</b>	150.00	€ 108.000,00	<b>€ 108.000,00</b>
<b>14</b>	<b>appartamento</b>	136.00	€ 100.000,00	<b>€ 100.000,00</b>
<b>15</b>	<b>appartamento</b>	121.00	€ 155.000,00	<b>€ 155.000,00</b>
<b>16</b>	<b>appartamento</b>	100.00	€ 142.000,00	<b>€ 142.000,00</b>
<b>17</b>	<b>appartamento</b>	92.00	€ 93.000,00	<b>€ 93.000,00</b>
<b>18</b>	<b>appartamento</b>	118.00	€ 158.500,00	<b>€ 158.500,00</b>
<b>19</b>	<b>appartamento</b>	132.00	€ 109.980,00	<b>€ 109.980,00</b>
			<b>€ 1.075.216,00</b>	<b>€ 1.075.216,00</b>

### 3.4. Prezzo del lotto 005.3

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.075.216,00

**Beni in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 7  
Lotto 005.4**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle immediate vicinanze (1,8 km) della S.P. 233 dir. "Saronno-Varese", a 8 km dall'autostrada dei laghi, a 10 km da Gallarate, a circa 3,6 km dalla stazione ferroviaria di Tradate, sulla linea ferroviaria F.S. Milano-Laveno via Varese e a 34 km dall'aeroporto di Malpensa.

Caratteristiche zona:	zona residenziale con parcheggi previsti sufficienti, pista ciclabile in corso di realizzazione.
Servizi della zona:	municipio (buono, 0,8 km), istituto comprensorio (ottimo 0,3 km), banca (ottimo, 0,3 km), scuola elementare (ottimo, 0,4 km) scuola media (buono 1,0 km). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; il principale centro limitrofo è Tradate.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (3,6).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso sito in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 1-7 Composto da un edificio bifamiliare (denominato edificio 1) e da 3 palazzine (denominate edificio 2-3-4), oltre a box, posti auto e orti.

L'edificio 4 si sviluppa su 4 piani ed è costituito da 9 appartamenti sviluppati su due piani, (Classe energetica B, 39,86 kWh/m<sup>2</sup>a), al piano terra vi sono:

- 2 bilocali (sub. 20-23) costituiti da zona giorno con angolo cottura a vista, una camera da letto, bagno con disimpegno, balcone, portico ed una zona di pertinenza esterna destinata a verde. Nel piano interrato collegato direttamente dall'appartamento vi è un locale sgombero, una lavanderia ed un box singolo;

- 2 trilocali (sub. 21-22) costituiti da zona giorno con angolo cottura a vista, due camere da letto, bagno con disimpegno, balcone, portico ed una zona di pertinenza esterna destinata a verde. Nel piano interrato collegato direttamente dall'appartamento vi è un locale sgombero ed una lavanderia.

Al primo piano vi sono 5 appartamenti anch'essi sviluppati su due piani:

- 3 monolocali (sub. 15-16-17) con bagno, disimpegno, una loggia e o terrazzo esterno ed una zona ripostiglio con terrazzo nel secondo piano sottotetto.



L'intero fabbricato non mostra vizi emergenti, infatti le strutture sono solide e ben curate; nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Le finiture interne, sono di tipo ordinario, in particolare i pavimenti sono in parquet e/o gres porcellanato, così come il rivestimento del bagno fino ad un' altezza di 1,80 m, I serramenti in legno con persiane oscuranti, la porta d'ingresso è di tipo blindata e le porte interne sono a battente e/o scorrevoli in legno tamburato. Alcune finiture non sono state eseguite ed in alcuni casi le scale di distribuzione interna non sono state posate per consentire la scelta all'acquirente.

Le funzionalità interne e le caratteristiche distributive sono adeguate e soddisfacenti alla destinazione d'uso attualmente in essere, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare risulta buono.

Le unità immobiliare, hanno un'altezza interna di circa 2,70 m.

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* tipologia: puntuale a travi e pilastri, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., rivestimento: lamiera di acciaio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: muratura in gasbeton spessore 24 cm con isolamento esterno a cappotto; rivestimento esterno: intonaco di cemento; rivestimento interno: gesso ad eccezione del bagno ove verrà posato un rivestimento in gres, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente con persiane esterne oscuranti, materiale: legno, doppio vetro basso emissivo (4-18-4), condizioni: buone.  
tipologia: Porta d'ingresso blindata, materiale di rivestimento: laminato, condizioni: buone.

*Infissi interni:* ove posati, tipologia: battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:* ove posati, materiale: gres porcellanato, parquet, condizioni: buone.

*Pareti interne:* tipologia: tramezzi interni, materiale: muratura in mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento o gesso condizioni: buone.  
Tipologia: parete divisorie tra U.A. Materiale: poroton con interposto pannello a tenuta acustica.

*Elementi bagno:* ove posati, tipologia: sanitari e lavabo sospesi, piatto doccia o vasca da bagno rivestita in gres porcellanato, condizioni: buone.

*Impianti:*

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.  
 Note: Predisposizione pannelli fotovoltaici.

*Termico:* tipologia: centralizzato, caldaia a basamento Riello, mod. Unit 110, alimentazione: metano, diffusori: pannelli radianti a pavimento, e termo arredo in acciaio nei bagni, condizioni: buone.  
 Note: I pannelli solari per la produzione del 50% di acqua calda sanitaria da installare

*Raffrescamento:* tipologia: predisposizione

*Antifurto:* tipologia: predisposizione

#### Descrizione **appartamento** sub.20

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **49 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, balcone e box.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 20, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra e piano interrato, rendita catastale: 162,68 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	49.00	1.00	49.00
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	Sup. reale lorda	44.00	0.50	22.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	14.00	0.30	4.20
Giardino	Sup. reale lorda	122.00	0.10 - 0.02	6.36
Box	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
	Sup. reale lorda	248.00		100.56

#### Descrizione **appartamento** sub.21

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **61 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, balcone e box.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 21, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra e piano interrato, rendita catastale: 209,17 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	65.00	1.00	65.00
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	Sup. reale lorda	71.00	0.50	35.50
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	26.00	0.30 – 0.1	7.6
Giardino	Sup. reale lorda	119.00	0.10 - 0.02	7.58
	Sup. reale lorda	281.00		115.68

#### Descrizione **appartamento** sub.22

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **65 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, balcone.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 5, categoria A/3, classe 5, posto al piano terra e piano interrato, rendita catastale: 209,17 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	65.00	1.00	65.00
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	Sup. reale lorda	53.00	0.50	26.50
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	26.00	0.30	7.8
Giardino	Sup. reale lorda	119.00	0.10 - 0.02	7.58
	Sup. reale lorda	263.00		106.88

#### Descrizione **appartamento** sub.23

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **49 m<sup>2</sup>** oltre a giardino, portico, balcone.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 6, categoria A/3, classe 4, posto al piano terra e piano interrato, rendita catastale: 162,68 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano terra)	Sup. reale lorda	49.00	1.00	49.00
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	Sup. reale lorda	40.00	0.50	20.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	14.00	0.30	4.20
Giardino	Sup. reale lorda	118.00	0.10 - 0.02	6.28
Box	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
	Sup. reale lorda	240.00		98.48

#### Descrizione **appartamento** sub.24

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **50 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 24, categoria A/3, classe 5, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 189,80 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	50.00	1.00	50.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	39.00	0.50	19.50
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	35.00	0.30 - 0.10	8.50
	Sup. reale lorda	124.00		78.00

**Descrizione appartamento sub.25**

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **49 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 25, categoria A/3, classe 5, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 189,80 €.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	49.00	1.00	49.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	32.00	0.50	16.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	35.00	0.30 – 0.10	8.50
	Sup. reale lorda	116.00		73.50

**Descrizione appartamento sub.26**

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **34 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia, balcone e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 26, categoria A/3, classe 6, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 161,39 €.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	34.00	1.00	34.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	35.00	0.50	17.50
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	34.00	0.30 – 0.10	8.40
	Sup. reale lorda	103.00		59.9

**Descrizione appartamento sub.27**

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **48 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia, balcone e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 27, categoria A/3, classe 6, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 225,95 €.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	48.00	1.00	48.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	32.00	0.50	16.00
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	40.00	0.30 – 0.10	9.00
	Sup. reale lorda	120.00		73.00

**Descrizione appartamento sub.28**

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **50 m<sup>2</sup>** oltre a ripostiglio, loggia, balcone e terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519 subalterno 28, categoria A/3, classe 6, posto al primo piano e piano sottotetto, rendita catastale: 225,95 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (primo piano)	Sup. reale lorda	50.00	1.00	50.00
Ripostiglio (sottotetto)	Sup. reale lorda	39.00	0.50	19.5
Terrazzi -balconi - logge	Sup. reale lorda	39.00	0.30 – 0.10	8.90
	Sup. reale lorda	128.00		78.40

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Varese.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

Gli immobili venduti, in attesa di essere rogitati avranno indicato solo il valore complessivo corrispondente a quello da compromesso.

#### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese.

#### 3.3. Valutazione corpi

##### Sub20. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	49.00	€ 1300,00	€ 63.700,00
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	22.00	€ 1300,00	€ 28.600,00
Terrazzi -balconi - logge	4.20	€ 1300,00	€ 5.460,00
Giardino	6.36	€ 1300,00	€ 8.268,00
Box	19.00	€ 755,00	€ 14.345,00
	<b>100.56</b>		<b>€ 120.373,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 120.373,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 120.373,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 120.373,00</b>

##### Sub21. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	65.00	€ 1300,00	€ 84.500,00
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	35.50	€ 1300,00	€ 46.150,00
Terrazzi -balconi - logge	7.6	€ 1300,00	€ 9.880,00
Giardino	7.58	€ 1300,00	€ 9.854,00
	115.68		<b>€ 150.384,00</b>

- Valore corpo: **€ 150.384,00**  
- Valore complessivo intero: **€ 150.384,00**  
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 150.384,00**

#### Sub22. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	65.00	
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	26.50	
Terrazzi -balconi - logge	7.8	
Giardino	7.58	
	106.88	<b>€ 186.000,00</b>

- Valore corpo: **€ 186.000,00**  
- Valore complessivo intero: **€ 186.000,00**  
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 186.000,00**

#### Sub23. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (piano terra)	49.00	€ 1300,00	€ 63.700,00
Lavanderia – locale sgombero (piano interrato)	20.00	€ 1300,00	€ 26.000,00
Terrazzi -balconi - logge	4.20	€ 1300,00	€ 5.460,00
Giardino	6.28	€ 1300,00	€ 8.164,00
Box	19.00	€ 755,00	€ 14.345,00
	98.48		<b>€ 117.669,00</b>

- Valore corpo: **€ 117.669,00**  
- Valore complessivo intero: **€ 117.669,00**  
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 117.669,00**

#### Sub24. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	50.00	
Ripostiglio (sottotetto)	19.50	
Terrazzi -balconi - logge	8.50	
	78.00	<b>€ 173.000,00</b>

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

- Valore corpo:	<b>€ 173.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 173.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 173.000,00</b>

#### Sub25. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	49.00	€ 1300,00	€ 63.700,00
Ripostiglio (sottotetto)	16.00	€ 1300,00	€ 20.800,00
Terrazzi -balconi - logge	8.50	€ 1300,00	€ 11.050,00
	73.50		<b>€ 95.550,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 95.550,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 95.550,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 95.550,00</b>

#### Sub26. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	34.00	€ 1.300,00	€ 44.200,00
Ripostiglio (sottotetto)	17.50	€ 1.300,00	€ 22.750,00
Terrazzi -balconi - logge	8.40	€ 1.300,00	€ 10.920,00
	59.9		<b>€ 77.870,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 73.250,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 73.250,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 73.250,00</b>

#### Sub27. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	48.00	€ 1300,00	€ 62.400,00
Ripostiglio (sottotetto)	16.00	€ 1300,00	€ 20.800,00
Terrazzi -balconi - logge	9.00	€ 1300,00	€ 11.700,00
	73.00		<b>€ 94.900,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 94.900,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 94.900,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 94.900,00</b>

#### Sub28. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Appartamento (primo piano)	50.00	
Ripostiglio (sottotetto)	19.5	

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Terrazzi -balconi - logge	8.90	
	78.40	€ 155.000,00

- Valore corpo:	€ 155.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 155.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 155.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
20	appartamento	248.00	€ 120.373,00	€ 120.373,00
21	appartamento	300.00	€ 150.384,00	€ 150.384,00
22	appartamento	263.00	€ 186.000,00	€ 186.000,00
23	appartamento	221.00	€ 117.669,00	€ 117.669,00
24	appartamento	124.00	€ 173.000,00	€ 173.000,00
25	appartamento	116.00	€ 95.550,00	€ 95.550,00
26	appartamento	103.00	€ 77.870,00	€ 77.870,00
27	appartamento	120.00	€ 94.900,00	€ 94.900,00
28	appartamento	128.00	€ 155.000,00	€ 155.000,00
			€ 1.170.746,00	€ 1.170.746,00

**3.4. Prezzo del lotto 005.4**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.170.746,00

**Beni in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama  
Lotto 005.5**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle immediate vicinanze (1,8 km) della S.P. 233 dir. "Saronno-Varese", a 8 km dall' autostrada dei laghi, a 10 km da Gallarate, a circa 3,6 km dalla stazione ferroviaria di Tradate, sulla linea ferroviaria F.S. Milano-Laveno via Varese e a 34 km dall' aeroporto di Malpensa.

Caratteristiche zona: zona residenziale con parcheggi previsti sufficienti, pista ciclabile in corso di realizzazione.

Servizi della zona: municipio (buono, 0,8 km), istituto comprensorio (ottimo 0,3 km), banca (ottimo, 0,3 km), scuola elementare (ottimo, 0,4 km) scuola media (buono 1,0 km).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; il principale centro limitrofo è Tradate.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3,6).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso sito in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 1-7 Composto da un edificio bifamiliare (denominato edificio 1) e da 3 palazzine (denominate edificio 2-3-4), oltre a box, posti auto e orti.

Composto da porzione di immobile, collocata al piano interrato costituita da box, da n. 5 cantine e da posti auto in parte ubicati al piano interrato ed in parte in fase di realizzazione all' esterno, in un area adiacente al complesso sito in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 1-7.

L'intero fabbricato non mostra vizi emergenti, infatti le strutture sono solide e ben curate; nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Le finiture interne sono di tipo ordinario: in particolare il pavimento è in battuta di cemento, la basculante d'ingresso è in lamiera metallica.

Le funzionalità interne, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione dell'immobile sono adeguate e soddisfacenti: pertanto non richiedono alcun intervento di ristrutturazione e/o manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* solette in predalles e pilastri in c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti divisorie:* materiale: c.a. e blocchi in c.l.s. condizioni: buone.

*Infissi:* tipologia: basculante per i box e porta a battente per le cantine  
materiale: lamiera metallica, condizioni: buone.

*Pavimentazione:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone.  
Predisposizione elettrificazione basculante.

### Descrizione **box**

Posti al piano seminterrato sviluppano una superficie lorda complessiva dai **16 ai 49 m<sup>2</sup>**.

Identificati al catasto fabbricati: intestati a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519, categoria C/6, classe 10, posti al piano interrato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box sub. 33	Sup. reale lorda	17.00	1.00	17.00
Box sub. 34	Sup. reale lorda	16.00	1.00	16.00
Box sub. 35	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 36	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 37	Sup. reale lorda	18.00	1.00	18.00
Box sub. 38	Sup. reale lorda	24.00	1.00	24.00
Box sub. 39	Sup. reale lorda	32.00	1.00	32.00
Box sub. 40	Sup. reale lorda	32.00	1.00	32.00
Box sub. 41	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 42	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 43	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 44	Sup. reale lorda	26.00	1.00	26.00

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Box sub. 45	Sup. reale lorda	31.00	1.00	31.00
Box sub. 46	Sup. reale lorda	33.00	1.00	33.00
Box sub. 47	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 48	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 49	Sup. reale lorda	32.00	1.00	32.00
Box sub. 50	Sup. reale lorda	32.00	1.00	32.00
Box sub. 51	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 52	Sup. reale lorda	17.00	1.00	17.00
Box sub. 53	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 54	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 55	Sup. reale lorda	17.00	1.00	17.00
Box sub. 56	Sup. reale lorda	17.00	1.00	17.00
Box sub. 57	Sup. reale lorda	32.00	1.00	32.00
Box sub. 58	Sup. reale lorda	32.00	1.00	32.00
Box sub. 59	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 60	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 61	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 62	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 63	Sup. reale lorda	19.00	1.00	19.00
Box sub. 64	Sup. reale lorda	20.00	1.00	20.00
	Sup. reale lorda	785.00		785.00

### Descrizione **posti auto**

Posti in parte al piano seminterrato e in parte in fase di realizzazione all' esterno, in un area adiacente al complesso, sviluppano una superficie lorda complessiva dagli **11 ai 14 m<sup>2</sup>**.

Identificati al catasto fabbricati: intestati a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4601, categoria C/6, classe 5, posti al piano interrato e piano terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto sub. 31 piano interrato	Sup. reale lorda	14.00	1.00	14.00
Posto auto sub. 32 piano interrato	Sup. reale lorda	14.00	1.00	14.00
Posto auto sub. 1	Sup. reale lorda	13.00	1.00	13.00
Posto auto sub. 2	Sup. reale lorda	13.00	1.00	13.00
Posto auto sub. 3	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 4	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 5	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 6	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 7	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 8	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 9	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 10	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 11	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 12	Sup. reale lorda	12.00	1.00	12.00
Posto auto sub. 13	Sup. reale lorda	11.00	1.00	11.00
	Sup. reale lorda	185.00		185.00

### Descrizione **cantine**

Poste al piano interrato, sviluppano una superficie totale di **25 m<sup>2</sup>**.

Identificate al catasto fabbricati: intestati a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 4519, categoria C/2, classe 7, poste al piano interrato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina sub. 65	Sup. reale lorda	5.00	0.25	1.25
Cantina sub. 66	Sup. reale lorda	5.00	0.25	1.25

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Cantina sub. 67 venduta	Sup. reale lorda	4.00	0.25	1
Cantina sub. 68	Sup. reale lorda	7.00	0.25	1.75
Cantina sub. 69 venduta	Sup. reale lorda	4.00	0.25	1
	Sup. reale lorda	25.00		6.25

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Varese.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

Gli immobili venduti, in attesa di essere rogitati avranno indicato solo il valore complessivo corrispondente a quello da compromesso.

#### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese.

#### 3.3. Valutazione corpi

##### 1. Box

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box sub. 33	17.00	€ 755,00	12.835,00
Box sub. 34	16.00	€ 755,00	12.080,00
Box sub. 35	19.00		15.000,00
Box sub. 36	19.00		15.000,00
Box sub. 37	18.00		15.000,00
Box sub. 38	24.00	€ 755,00	18.120,00
Box sub. 39	32.00	€ 755,00	24.160,00
Box sub. 40	32.00	€ 755,00	24.160,00
Box sub. 41	19.00		15.000,00
Box sub. 42	19.00		15.000,00
Box sub. 43	19.00		15.000,00
Box sub. 44	26.00		15.000,00
Box sub. 45	31.00		15.000,00
Box sub. 46	33.00	€ 755,00	24.915,00
Box sub. 49	32.00		32.000,00
Box sub. 50	32.00	€ 755,00	24.160,00
Box sub. 51	19.00		15.000,00
Box sub. 52	17.00	€ 755,00	12.835,00
Box sub. 53	19.00	€ 755,00	14.345,00
Box sub. 54	19.00	€ 755,00	14.345,00
Box sub. 55	17.00		15.000,00
Box sub. 56	17.00	€ 755,00	12.835,00
Box sub. 57	32.00	€ 755,00	15.000,00
Box sub. 58	32.00	€ 755,00	24.160,00
Box sub. 59	19.00	€ 755,00	14.345,00

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Box sub. 60	19.00	€ 755,00	14.345,00
Box sub. 61	19.00	€ 755,00	14.345,00
Box sub. 62	19.00		17.000,00
Box sub. 63	19.00	€ 755,00	14.345,00
Box sub. 64	20.00	€ 755,00	15.100,00
	<b>785,00</b>		<b>€ 505.430,00</b>

- Valore corpo: **€ 505.430,00**
- Valore complessivo intero: **€ 505.430,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 505.430,00**

## 2. Posti auto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto sub. 31 piano interrato	14.00	€ 250,00	3.500,00
Posto auto sub. 32 piano interrato	14.00	€ 250,00	3.500,00
Posto auto sub. 1	13.00	€ 250,00	3.250,00
Posto auto sub. 2	13.00	€ 250,00	3.250,00
Posto auto sub. 3	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 4	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 5	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 6	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 7	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 8	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 9	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 10	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 11	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 12	12.00	€ 250,00	3.000,00
Posto auto sub. 13	11.00	€ 250,00	2.750,00
	<b>185,00</b>		<b>€ 46.250,00</b>

- Valore corpo: **€ 46.250,00**
- Valore complessivo intero: **€ 46.250,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 46.250,00**

## 3. Cantine

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Cantina sub. 65	1,25	€ 2.164,00	2.705,00
Cantina sub. 66	1,25	€ 2.164,00	2.705,00
Cantina sub. 67	1		4.000,00
Cantina sub. 68	1,75	€ 2.164,00	3.787,00
Cantina sub. 69	1		4.000,00
	<b>6,25</b>		<b>€ 17.197,00</b>

- Valore corpo: **€ 17.197,00**
- Valore complessivo intero: **€ 17.197,00**

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
 Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
 Perito: Arch. Arnaldo Rosini

- Valore complessivo diritto e quota:

**€ 17.197,00**

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>1</b>	<b>box</b>	785.00	€ 505.430,00	<b>€ 505.430,00</b>
<b>2</b>	<b>Posti auto</b>	185.00	€ 46.250,00	<b>€ 46.250,00</b>
<b>3</b>	<b>cantine</b>	6.25	€ 17.197,00	<b>€ 17.197,00</b>
			<b>€ 568.877,00</b>	<b>€ 568.877,00</b>

**3.4. Prezzo del lotto 005.5**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 568.877,00**

**Beni in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama  
Lotto 005.6**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle immediate vicinanze (1,8 km) della S.P. 233 dir. "Saronno-Varese", a 8 km dall'autostrada dei laghi, a 10 km da Gallarate, a circa 3,6 km dalla stazione ferroviaria di Tradate, sulla linea ferroviaria F.S. Milano-Laveno via Varese e a 34 km dall'aeroporto di Malpensa.

Caratteristiche zona: zona residenziale con parcheggi previsti sufficienti, pista ciclabile in corso di realizzazione.

Servizi della zona: municipio (buono, 0,8 km), istituto comprensorio (ottimo 0,3 km), banca (ottimo, 0,3 km), scuola elementare (ottimo, 0,4 km) scuola media (buono 1,0 km).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; il principale centro limitrofo è Tradate.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3,6).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno seminativo arborato sito in Lonate Ceppino, via Vasco de Gama.

Sviluppa una superficie complessiva di circa 66,66 are suddiviso in 68 orti individuati.

Identificato in catasto:

terreni: intestata a IM.E.CO. S.P.A. con sede in Molteno C.F. 01881330169

foglio 9 particella 92, SEMIN ARBOR, classe 2, consistenza 10.40 are, reddito: dominicale 3,49 €, agrario 3,73 €.

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Destinazione	Parametro	Valore
Terreno seminativo arborato	Superficie	66.66 are
	<b>Superficie</b>	<b>66.66 are</b>

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Per la determinazione del valore dei terreni, si fa riferimento ad aree simili o comparabili, con le debite ed opportune correzioni che tengono conto dei luoghi, delle vicinanze da strade, della giacitura degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura, delle vicinanze ai centri abitati, della destinazione urbanistica, dall'interesse del mercato immobiliare per immobili simili.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

#### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese.

#### 3.3. Valutazione corpi

##### A. Terreno seminativo arborato

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	66.66 are	€/mq 5,00	€ 33.330,00
	<b>66.66 are</b>		<b>€ 33.330,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 33.330,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 33.330,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 33.330,00</b>

#### 3.4. Prezzo del lotto 005.6

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 33.330,00**

### Beni in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama Lotto 005.7

#### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle immediate vicinanze (1,8 km) della S.P. 233 dir. "Saronno-Varese", a 8 km dall'autostrada dei laghi, a 10 km da Gallarate, a circa 3,6 km dalla stazione ferroviaria di Tradate, sulla linea ferroviaria F.S. Milano-Laveno via Varese e a 34 km dall'aeroporto di Malpensa.

Caratteristiche zona: zona residenziale con parcheggi previsti sufficienti, pista ciclabile in corso di realizzazione.

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Servizi della zona: municipio (buono, 0,8 km), istituto comprensorio (ottimo 0,3 km), banca (ottimo, 0,3 km), scuola elementare (ottimo, 0.4 km) scuola media (buono 1,0 km).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; il principale centro limitrofo è Tradate.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3,6).

---

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Lonato Ceppino, via Vasco de Gama.

Terreno edificabile con possibilità di realizzare una volumetria pari a 1973 m<sup>3</sup>.

L'area insiste sui mappali n. 4388, 4382, 4602 del foglio 906 del comune di Lonate Ceppino.

---

## 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta un procedimento di stima a corpo nella quale è stata considerata la volumetria edificabile per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

### 3.2. Valutazione corpi

#### . Terreno

*Stima sintetica a corpo:*

Peso ponderale: 1

Destinazione	Valore complessivo
Terreno edificabile	€ 200.000,00
	<b>€ 200.000,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 200.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 200.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 200.000,00</b>

---

### 3.3. Prezzo del lotto 005.7

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 200.000,00**

**Beni in Lonate Ceppino – Varese - via Vasco de gama 1-7**  
**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso sito in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 1-7 Composto da un edificio bifamiliare (denominato edificio 1), da 3 palazzine (denominate edificio 2-3-4), con annessi box e cantine al piano interrato, posti auto esterni e orti. L' area è completata da un terreno edificabile.

*Previsione di stima comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

<b>Destinazione</b>	<b>Valore complessivo</b>
Edificio 1	€ 416.280,00
Edificio 2	€ 893.584,00
Edificio 3	€ 1.075.216,00
Edificio 4	€ 1.170.746,00
Box	€ 505.430,00
Posti auto	€ 46.250,00
Cantine	€ 17.197,00
Orti	€ 33.330,00
Terreno edificabile	€ 200.000,00
	<b>€ 4.358.033,00</b>

**Beni in Venegono Superiore (Varese) via Pasubio 63**  
**Lotto 006.1**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle immediate vicinanze (1,9 km) della S.P. 233 dir. "Saronno-Varese", a circa 2,0 km dalla stazione ferroviaria di Venegono Superiore, sulla linea ferroviaria Trenord Milano-Laveno via Varese e a 40 km dall' aeroporto di Malpensa.

Caratteristiche zona: in zona residenziale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: biblioteca (ottimo, 0,5 km), scuola (discreto 2,4 km), ufficio postale (Ottimo, 0,1 km), municipio (ottimo, 0,3 km).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, il principale centro limitrofo è Tradate

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,0).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Venegono Superiore (Varese) via Pasubio 63.

Composto da porzione di immobile destinata a civile abitazione, facente parte del complesso composto da 97 appartamenti disposti su 4 piani. In particolare si tratta di un appartamento bilocale (Classe energetica E, 128.3 W/mqK) ubicato al piano terra, con doppio affaccio, costituito da zona giorno con angolo cottura a vista, camera da letto, bagno con disimpegno, due portici esterni pavimentati e due zona di pertinenza esterna destinate a verde. Tramite una scala comune (scala D) all'interno dell'immobile si accede poi al piano interrato dove è possibile usufruire di una cantina.

L'unità immobiliare non mostra vizi emergenti e nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Le finiture interne sono di tipo ordinario; in particolare i pavimenti sono in gres porcellanato, così come il rivestimento del bagno fino ad un' altezza di 1,80 m, i serramenti in legno con persiane oscuranti, la porta d'ingresso è di tipo blindata e le porte interne sono a battente in legno tamburato.

Le funzionalità interne e le caratteristiche distributive sono adeguate e soddisfacenti alla destinazione d'uso attualmente in essere, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare risulta buono.

L' unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* solette e pilastri in c.a., condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., rivestimento: tegole, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: muratura a cassa vuota isolata mattoni forati spessore 12 cm, intercapedine d'aria, isolamento in lana di roccia, e mattoni forati spessore 8 cm all'interno; rivestimento esterno: intonaco di cemento; rivestimento interno: gesso, ad eccezione del bagno rivestito in gres, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fisse con persiane oscuranti esterne, materiale: legno, doppio vetro con intercapedine, condizioni: buone.  
tipologia: porta blindata a battente (90x210), materiale di rivestimento: laminato plastico, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: porte a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:* materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

*Elementi bagno:* tipologia: sanitari e lavabo a colonna, vasca da bagno rivestita in gres porcellanato, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

*Termico:* tipologia: autonomo, caldaia in alluminio Baxi, mod. Luna 3 confort, tipo C a tiraggio forzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

*Ascensore:* tipologia: a fune, condizioni: buone.

*Antifurto:* tipologia: predisposizione

## Descrizione **appartamento** sub.122

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Posta al piano terra, l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **50.00** m<sup>2</sup>, oltre a giardino, portico e cantina.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 7 mappale 6523 subalterno 122.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (Piano Terra)	Sup. reale lorda	50.00	1.00	50.00
Portico (Piano Terra)	Sup. reale lorda	12.30	0.30	3.69
Giardino (Piano Terra)	Sup. reale lorda	34.50	0.10	3.45
Cantina (piano interrato)	Sup. reale lorda	2.50	0.25	0.63
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>99.30</b>		<b>57.77</b>

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Varese.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

#### 3.2. Fonti di informazione

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari a cura dell'OMI, Agenzia del Territorio.

#### 3.3. Valutazione corpi

##### Sub122. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento (Piano Terra)	50.00	€ 1.100,00	€ 55.000,00
Portico (Piano Terra)	3.69	€ 1.100,00	€ 4.059,00
Giardino (Piano Terra)	3.45	€ 1.100,00	€ 3.795,00
Cantina (piano interrato)	0.63	€ 1.100,00	€ 693,00
	<b>57.77</b>		<b>€ 63.547,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 63.547,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 63.547,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 63.547,00</b>

#### 3.4. Prezzo del lotto 006.1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 63.547,00**

**Beni in Venegono Superiore (Varese) via Solferino**  
**Lotto 006.2**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile si trova in zona ben servita, di agevole accessibilità e viabilità essendo nelle immediate vicinanze (1.9 km) della S.P. 233 dir. "Saronno-Varese", a circa 2,0 km dalla stazione ferroviaria di Venegono Superiore, sulla linea ferroviaria Trenord Milano-Laveno via Varese e a 40 km dall' aeroporto di Malpensa.

Caratteristiche zona: in zona residenziale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: biblioteca (ottimo, 0,5 km), scuola (discreto 2,4 km), ufficio postale (Ottimo, 0,1 km), municipio (ottimo, 0,3 km).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, il principale centro limitrofo è Tradate  
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,0).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Venegono Superiore (Varese) via Solferino.

Composto da porzione di immobile, costituita da un box ubicato al piano interrato e facente parte del complesso condominiale sito in via Pasubio nel Comune di Venegono.

L'intero fabbricato non mostra vizi emergenti, infatti le strutture sono solide e ben curate; nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Le finiture interne sono di tipo ordinario: in particolare il pavimento è in battuta di cemento, la basculante d'ingresso è in lamiera metallica zincata.

Le funzionalità interne, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione dell'immobile sono adeguate e soddisfacenti: pertanto non richiedono alcun intervento di ristrutturazione e/o manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* solette in predalles e pilastri in c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti divisorie:* materiale: c.a. condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata, condizioni: buone.

*Pavimentazione:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone.  
Predisposizione elettrificazione basculante.

Descrizione **box** sub.162

Posto al piano interato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **37 m<sup>2</sup>**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a IM.E.CO. S.p.a. Molteno, C.F.01881330169 foglio 6 mappale 6523 subalterno 162.

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box (piano interrato)	Sup. reale lorda	37.00	1.00	37.00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>37.00</b>		<b>37.00</b>

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 3.1. Criterio di Stima

Si adotta il procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo per determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nell'ubicazione dell'immobile, nelle caratteristiche costruttive dello stesso, nel suo stato di conservazione e vetustà, nonché nella situazione del mercato e nel rapporto domanda-offerta per immobili simili ubicati nella Provincia di Varese.

I valori sotto riportati comprendono già i deprezzamenti e/o gli apprezzamenti generati dai parametri di cui sopra.

#### 3.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lecco, Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese.

#### 3.3. Valutazione corpi

##### Sub162. Box

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box	37.00	€ 800,00	€ 29.600,00
	<b>37.00</b>		<b>€ 29.600,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 29.600,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 29.600,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 29.600,00</b>

#### 3.4. Prezzo del lotto 006.2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 29.600,00**

**Beni in Venegono Superiore (Varese)**  
**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

• **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e box sito in Venegono Superiore (Varese) via Pasubio 55.

*Previsione di stima comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

<b>Destinazione</b>	<b>Valore complessivo</b>
Appartamento	€ 63.547,00
Box	€ 29.600,00
	<b>€ 93.147,00</b>

## PROSPETTO RIASSUNTIVO COMPLESSIVO:

### Beni in Bosisio Parini (Lecco), via Bonfanti Lotto 001

#### . IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno seminativo arborato sito in Bosisio Parini (Lecco), con accesso da via Bonfanti.  
Sviluppa una superficie complessiva di circa 10.40 are.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Valore complessivo
Terreno seminativo arborato	€ 7.904,00
	<b>€ 7.904,00</b>

### Beni in Carugo (Varese) viale Rimembranze n.22 Lotto 002

#### . IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area edificabile sita in Carugo.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Valore complessivo
Terreno edificabile con lavori in corso d' opera	€ 415.000,00
	<b>€ 415.000,00</b>

### Beni in Caslino d' Erba (Como), Piazza Invernizzi 1 Lotto 003

#### . IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto e box sito in Caslino d' Erba, Piazza Invernizzi 1.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

<b>Destinazione</b>	<b>Valore complessivo</b>
Posto Auto	€ 5000,00
Box	€ 10.400,00
	<b>€ 15.400,00</b>

**Beni in Germasino (Como) via provinciale per Garzeno  
Lotto 004**

**. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. due appartamenti e n. due box siti in Germasino (Como) via provinciale per Garzeno.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

<b>Destinazione</b>	<b>Valore complessivo</b>
Appartamenti – Lotto 004.1	€ 105.336,00
Box – Lotto 004.2	€ 25.410,00
	<b>€ 130.746,00</b>

**Beni in Lonate Ceppino (Varese), via Vasco de Gama 1-7  
Lotto 005**

**. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso sito in Lonate Ceppino (Varese) via Vasco de Gama 1-7 Composto da un edificio bifamiliare (denominato edificio 1), da 3 palazzine (denominate edificio 2-3-4), con annessi box e cantine al piano interrato, posti auto esterni e orti. L' area è completata da un terreno edificabile.

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

<b>Destinazione</b>	<b>Valore complessivo</b>
Edificio 1 – Lotto 005.1	€ 416.280,00
Edificio 2 – Lotto 005.2	€ 893.584,00
Edificio 3 – Lotto 005.3	€ 1.075.216,00
Edificio 4 – Lotto 005.4	€ 1.170.746,00
Box – Lotto 005.5	€ 505.430,00
Posti auto – Lotto 005.5	€ 46.250,00
Cantine – Lotto 005.5	€ 17.197,00
Orti – Lotto 005.6	€ 33.330,00
Terreno edificabile – Lotto 005.7	€ 200.000,00
	<b>€ 4.358.033,00</b>

### **Beni in Venegono Superiore (Varese) Lotto 006**

#### **. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e box sito in Venegono Superiore (Varese) via Pasubio 55.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

<b>Destinazione</b>	<b>Valore complessivo</b>
Appartamento – Lotto 006.1	€ 63.547,00
Box – Lotto 006.2	€ 29.600,00
	<b>€ 93.147,00</b>

### **RIEPILOGO GENERALE**

<b>Lotto n.</b>		<b>Valore complessivo</b>
1	Bosisio Parini	€ 7.904,00
2	Carugo	€ 415.000,00
3	Caslino d'Erba	€ 15.400,00
4	Germasino	€ 130.746,00
5	Lonate Ceppino	€ 4.358.033,00
6	Venegono Superiore	€ 93.147,00
		<b>€ 5.020.230,00</b>

Giudice Dr. DARIO COLASANTI  
Commissario Giudiziale: Dott. Piero Guerrera  
Perito: Arch. Arnaldo Rosini



## CONCLUSIONI e PRECISAZIONI.

Non è stato possibile al momento precisare, dato l'esiguo tempo concesso anche in relazione alla complessità delle indagini da compiere, se i vari compendi immobiliari in oggetto risultino essere pienamente conformi ai progetti allegati alle Pratiche Edilizie depositate presso gli Uffici Tecnici dei Comuni o accertare se gli immobili abbiano il permesso di agibilità.

Il sottoscritto si riserva, nel caso fosse richiesto, di compiere i sopralluoghi presso gli Uffici competenti onde approfondire l'argomento.

Ove non è stato possibile compiere il sopralluogo degli immobili, lo scrivente ha basato le proprie indagini e valutazioni tenendo in considerazione documentazioni fotografiche, tecniche, catastali, la perizia redatta dall'Ing. Daniele Valsecchi ed effettuando ricerche per immobili simili e nelle medesime località.

Per quanto riguarda i titoli di provenienza degli immobili e le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni), benchè non richiesti, lo scrivente si è attivato per il reperimento degli stessi che saranno depositati appena disponibili.

Il CTU ha pertanto proceduto ad una analisi particolareggiata dei valori espressi nella perizia a cura dell'ing. Daniele Valsecchi, verificando i prezzi dei vari compendi immobiliari del concordato preventivo e la loro congruità in riferimento ai parametri individuati nei criteri di stima adottati e al contesto economico attuale.

Lecco, 28 Gennaio 2013

il perito  
Arch. Arnaldo Rosini

