



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**458/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 Srl

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr.sa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G srl

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 09/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. Beatrice BOVA**

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: [architetto.bovab@libero.it](mailto:architetto.bovab@libero.it)

PEC: [beatrice.bova@archiworldpec.it](mailto:beatrice.bova@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Unità abitativa su tre livelli, in corte a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **254,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità abitativa distribuita su tre livelli (terra-primario e sottotetto) ubicata in un corpo di fabbrica interno al cortile, raggiungibile attraverso il cancello carraio di via Roma 10. Al piano terra si trova il vano scala (oltre ad altri locali), da cui si raggiungono il piano primo (abitabile) e piano sottotetto (agibile). L'unità è dotata inoltre di box pertinenziale (descritto al successivo punto B), posto al piano terra e collegato ai vani abitativi del 1° piano attraverso scala interna (con "sbarco" nel locale cucina).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-Sottotetto, interno 12, ha un'altezza interna di min 2,70 (piani abitabili) -min. 1.80 (sottotetto).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 444 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2) - [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2) - , derivante da variazione del 08/09/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO e precedenti: var. del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATAST; var. nel CLASSAMENTO del 22/01/2010; var. del 24/02/2009 per modifica id. cat: var.del 22/01/2009 per FUSIONE-AMPLIAMENTO  
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.8), mapp. 5147, mapp.445, cortile comune,  
L'immobile risulta graffiato alle particelle mapp. 454 sub. 502 e mapp. 6528 sub. 502. A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.

**B** box doppio a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di autorimessa doppia ubicata al piano terra e collegata attraverso scala interna all'unità abitativa descritta al precedente punto A) del presente lotto. E' accessibile dalla corte comune. Presenta parti strutturali in cemento armato e porta basculante in lamiera stampata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt 240 e mt 2.49 .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 50 mq, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: Terra, intestato a [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2) [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATASTALE e precedente variazione del 31/12/1991 per FRAZIONAMENTO- FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE.  
Coerenze: a corpo da nord in senso orario, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare,

mapp. 444 sub. 502, cortile comune.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	316,30 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 251.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.830,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.830,00
Data della valutazione:	09/01/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED] senza alcun titolo. L'unità abitativa (e gli annessi accessori) è attualmente utilizzata dagli occupanti quale abitazione principale. Durante i sopralluoghi effettuati in data 20/04/2022 e 26/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativi verbali n. 1 e n. 2 (ALL. 2), **gli eseguiti e l'occupante presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4 e ALL. 4bis) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

## **PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/03/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 12653/1586 di repertorio, iscritta il 02/04/2009 a Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 40858(Rg)-7364 (Rp), a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) e [REDACTED] (DEBITORE NON DATORE), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

Tale formalità (ALL. 4bis) grava sui beni oggetto del presente lotto n. 7.

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

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a ll'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l' Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non esiste</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>costituzione di</b>
	<b>condominio.</b>

Il bene insiste in area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a). All'unità competono I tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e 1118 C.C .

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7g) e ipotecaria (ALL.4), nonchè quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069 VOL. 9990, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità

immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7g) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██████████ per la quota di 1/1 ( fino al 19/09/1993).

Si veda titolo di riferimento (ALL.6c).

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1963 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 10/09/1963 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 56681/9709 di repertorio, registrato il 14/09/1963 a ufficio del Registro di Milano ai nn. 9318 Mod. 1 vol. 1452, trascritto il 27/09/1963 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 53657/42543.

Il titolo (ALL. 6c) è riferito alla consistenze immobiliare da cui deriva il bene di cui trattasi (e ad altri mappali), come da risultanze di visura storica (ALL. 7g) e certificato notarile (ALL.5).

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonchè per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a ██████████ per lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11u).

Pratica Edilizia N. **14/86 (Concessione Edilizia n. 13/86)** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di "Ristrutturazione edificio a seguito di incendio" - mappali 444-454 sub. 501 , presentata il 29/04/1986, rilasciata il 16/05/1986 con il n. 13/86 di protocollo, agibilità del 03/03/2009 con il n. PE 14/86 +var. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "Ristrutturazione edificio a seguito di incendio" - mappali 444-454 sub. 501 (ex. mapp. 444-454 sub.9) .

Alla suddetta Concessione Edilizia iniziale ha fatto seguito la variante rilasciata con CE n. 12/87 del 16/02/1987. I lavori sono stati ultimati il 12/12/1989. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11p).

Pratica edilizia N. **17/87 (Concessione Edilizia n. 27/87)**, intestata ██████████ per lavori di "cambio d'uso da accessorio a residenziale" - mapp. 454 Via Roma n. 10/F, presentata il 28/04/1987, rilasciata il 07/07/1987 con il n. 27/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "cambio d'uso da accessorio a residenziale" - mapp. 454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11q)

Pratica Edilizia N. **94/84 (Concessione Edilizia n. 74/84)** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di "sistemazione stabile" - mapp. 454 Via Roma n. 10, presentata il 23/10/1984, rilasciata il 14/11/1984 con il n. 74/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "sistemazione stabile" - mapp. 454.

In data 16/02/1987 è stata inoltre rilasciata la Concessione edilizia n. 13/87, in variante al titolo edilizio di cui sopra. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11o).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7g (visura storica catastale) - ALL. 9g (schede catastali) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6a e all. 6c (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo sono state rilevate difformità nell'unità abitativa, in merito ad alcuni tavolati interni al piano primo (tavolato divisorio a delimitazione di una camera), alla presenza di un wc con altezza interna inferiore alla minima (in luogo del ripostiglio dichiarato nella planimetria allegata alla PE 17/87), e alla presenza di un wc con altezza non regolamentare e di un tavolato a delimitazione di due ambienti al piano sottotetto. (normativa di riferimento: Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo di Regione Lombardia+ DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

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

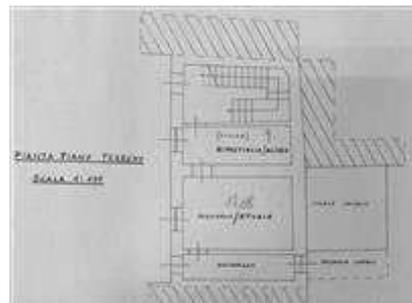
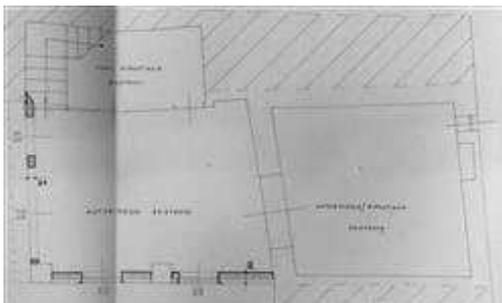
Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €2.500,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per le opere eseguite in difformità ex DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da € 516 a € 5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi diritti segreteria: €1.500,00

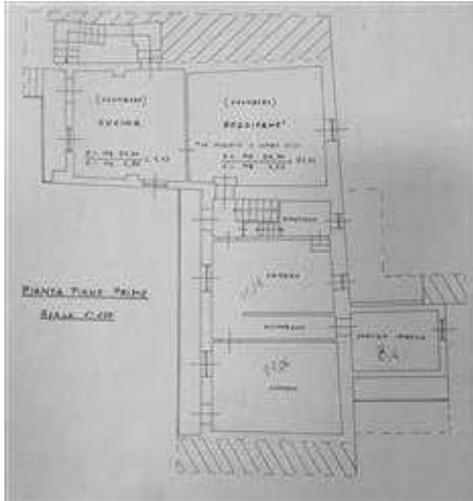
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate.

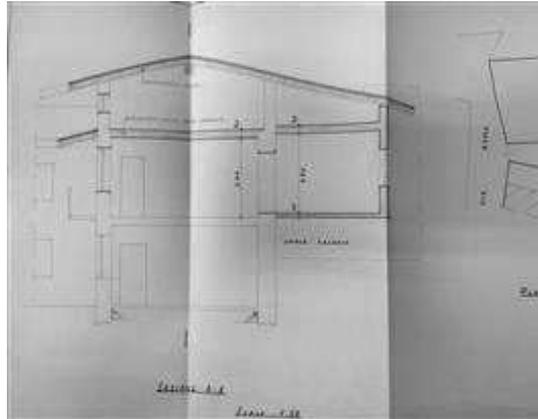
L'autorimessa risulta, dal punto di vista distributivo, conforme all'ultima pratica edilizia autorizzata (PE 94/84). Riassumendo, il piano terra dell'abitazione risulta conforme all'ultima pratica edilizia autorizzata (PE 17/87); il piano primo dell'abitazione risulta difforme dall'ultima pratica edilizia autorizzata (PE 17/87). La planimetria del sottotetto di fatto non compare in nessuna pratica edilizia reperita (agli atti esiste solo una sezione, allegata alla PE 14/86, senza alcun riferimento alle altezze interne). Di seguito vengono allegate le planimetrie dei progetti autorizzati reperite agli atti:



Planimetria box (come da PE 94-84)



Planimetria P.T (come da PE17/87)



sezione sottotetto (come da PE 14/86)

Planimetria P.1° (come da PE17/87)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito della sanatoria delle difformità già evidenziate nella precedente sezione "conformità edilizie" si rende necessario l'aggiornamento della scheda catastale dell'unità abitativa, successivamente all'approvazione della sanatoria edilizia già richiamata. La scheda catastale dell'abitazione reperita agli atti risulta in ogni caso parzialmente difforme rispetto allo stato rilevato. Inoltre la scheda catastale dell'autorimessa evidenzia un'altezza difforme da quella rilevata (si propone pertanto l'aggiornamento). (normativa di riferimento: Procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

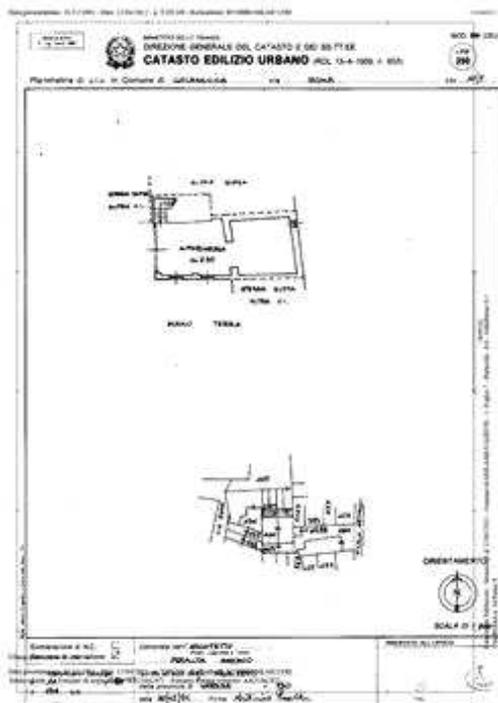
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione delle schede catastali, mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: € 1.100,00

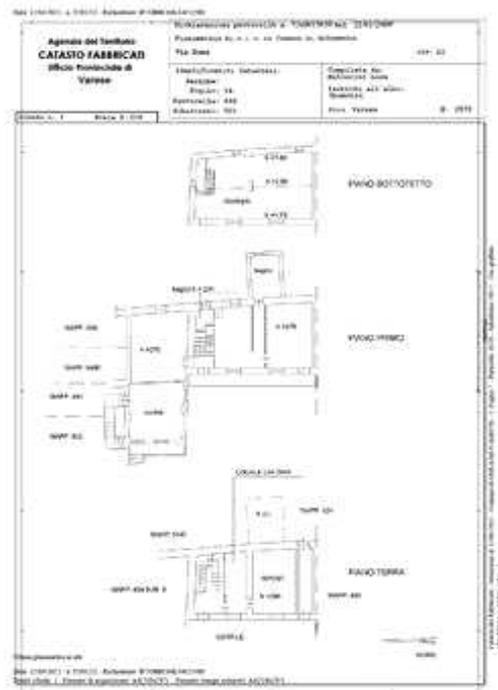
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento delle schede catastali dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria (descritta alla sezione "Conformità edilizia" al paragrafo 8.1.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali relative ai beni oggetto del presente lotto reperite agli atti (ALLL.9g):



Scheda catastale box



Scheda catastale unità abitativa

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a l'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Nucleo di antica formazione (NAF)

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL. 6c), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.7g).

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: L. 46/90 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a lla conformità degli impianti esistenti certificati.

Sono stati reperiti agli atti (allegati alla pratica edilizia n.14/86), i certificati di conformità degli impianti esistenti.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 10

## **UNITÀ ABITATIVA SU TRE LIVELLI, IN CORTE**

DI CUI AL PUNTO A

**Unità abitativa su tre livelli, in corte** a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **254,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità abitativa distribuita su tre livelli (terra-primo e sottotetto) ubicata in un corpo di fabbrica interno al cortile, raggiungibile attraverso il cancello carraio di via Roma 10. Al piano terra si trova il vano scala (oltre ad altri locali), da cui si raggiungono il piano primo (abitabile) e piano sottotetto (agibile). L'unità è dotata inoltre di box pertinenziale (descritto al successivo punto B). posto al piano terra e collegato ai vani abitativi del 1° piano attraverso scala interna (con "sbarco" nel locale cucina).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-Sottotetto, interno 12, ha un'altezza interna di min 2,70 (piani abitabili) -min. 1.80 (sottotetto).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 444 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2) - [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2) - , derivante da variazione del 08/09/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO e precedenti: var. del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATAST; var. nel CLASSAMENTO del 22/01/2010; var. del 24/02/2009 per modifica id. cat: var.del 22/01/2009 per FUSIONE-AMPLIAMENTO

Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.8), mapp. 5147, mapp.445, cortile comune,

L'immobile risulta graffato alle particelle mapp. 454 sub. 502 e mapp. 6528 sub. 502. A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.



*Vista vano scala (terra-1°)*



*Vista locale p.1 (lav/caldaia)*



*Vista locale studio/rip. p. t.*



*Vista soggiorno p. 1°*



*Vista dis. notte p.1°*



*Vista sottotetto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.



*Orto-foto del contesto*



*Vista facciata principale (dalla corte interna)*



*Vista facciata box/abitazione (dalla corte interna)*



*Vista prospettica zona ingresso*



*Vista balcone*



*Vista facciata box/abitazione*

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

campo da calcio

centro commerciale

centro sportivo

cinema

farmacie

buono



nella media



al di sotto della media



al di sopra della  
media



nella media



al di sotto della media



al di sotto della media



ottimo



municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso principale all'unità avviene dalla corte: dal portoncino di ingresso si accede direttamente al vano scala da cui poi si raggiunge il piano superiore dove sono collocati gli ambienti abitabili

dell'unità residenziale. Al piano terra, in adiacenza del vano scala, sono inoltre ubicati altri due vani adibiti ad uso lavanderia/locale caldaia e ripostiglio/studio (ma aventi altezze abitabili). Un disimpegno conduce anche al retro dell'unità (al mapp. 424, identificato al successivo lotto 8). Al piano primo sono ubicati i due vani principali della zona giorno (soggiorno e cucina) e i due locali della zona notte (camere) oltre al disimpegno che conduce al servizio igienico. Infine una rampa di scale conduce al piano sottotetto non abitabile, delimitato con parete divisoria in due zone e dove è ubicato anche un piccolo vano adibito a wc. L'unità è dotata di balconi pertinenziali prospettanti sulla corte interna.

Gli ambienti presentano pavimentazioni in ceramica monocottura (come meglio di seguito descritte). Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, denotano interventi manutentivi nel corso dei decenni successivi all'epoca di costruzione (periodo antecedente al 1° settembre 1967), riconducibili alle ristrutturazioni edilizie avvenute tra il 1984 e il 1987 (si vedano specifiche pratiche ALL. 11p e ALL. 11q). L'unità è dotata di radiatori collegati alla caldaia murale interna ubicata in apposito vano al piano terra. Il riscaldamento è zonizzato per singoli piani. Le finiture rilevate sono di seguito dettagliate e rappresentate dal rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto7), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune. buono 

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno tamburato. al di sotto della media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in ceramica per esterni. Tale finitura è riferita ai balconi. nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica . Gli ambienti hanno diverse tipologie cromatiche. nella media 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in laterizio tipo portoghesi. nella media 

*scale*: interna di collegamento tra i due piani terra e primo con rivestimento in piastrelle di ceramica. Ha inoltre balaustra in ferro. Il sottotetto è raggiungibile da rampa con rivestimento in legno. nella media 

*plafoni*: realizzati in laterocemento e finitura a gesso (per i piani terra e primo). Il sottotetto ha copertura inclinata con travi in legno a vista e perlinatura . nella media 

*infissi interni*: porte a battente realizzati in legno e vetro. nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco per esterni, tinteggiato bianco. E' presente zoccolatura perimetrale in pietra al piano terra. nella media 

*infissi esterni*: a doppia anta a battente, realizzati in legno, con vetro normale e tapparelle in pvc. al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni*: persiane in legno colore testa di moro. nella media 

Degli Impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione in caldaia murale posta in apposito vano al piano terra; i diffusori sono in radiatori in alluminio verniciato; nella media 

conformità: certificata. L'impianto esistente è zonizzato per ogni piano. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

*elettrico*: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni conformità: certificata. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in laterocemento con rivestimento in piastrelle per esterni e soglie in granito.

al di sotto della media



nella media



*Vista disimpegno notte p.1°*



*Vista camera 1- p.1°*



Vista camera 2 - p.1°



Vista servizio igienico p.1°



Vista sottotetto



Vista wc sottotetto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

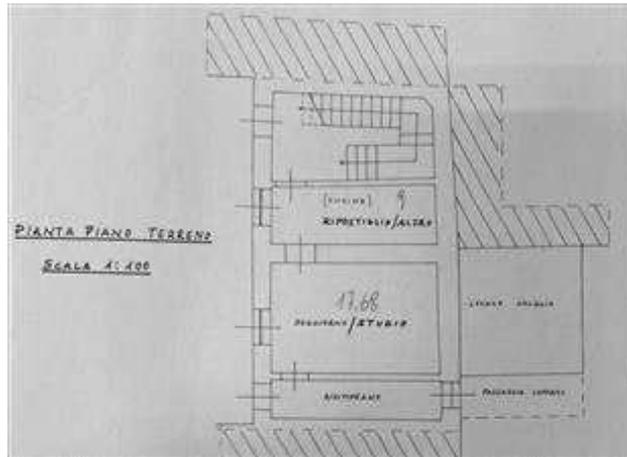
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

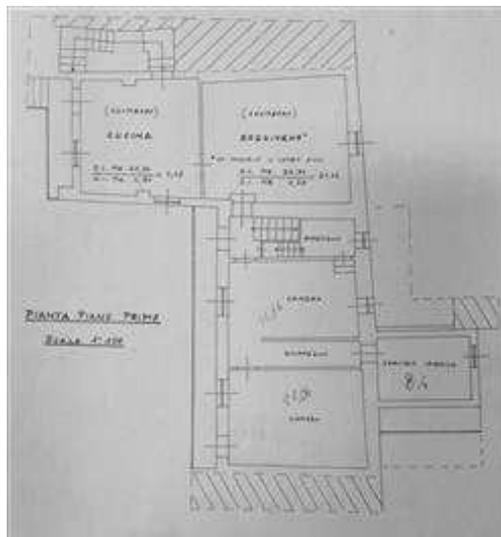
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) ABITABILE TOTALE	213,00	x	100 %	=	213,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) AGIBILE (SOTTOTETTO COMUNICANTE)	67,00	x	50 %	=	33,50
SUPERFICIE LORDA BALCONI (fino a 25mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>305,00</b>				<b>254,00</b>



PLANIMETRIE (come da scheda catastale)



PLANIMETRIA P 1° COME DA PE 17-87



PLANIMETRIA P T. COME DA PE 17-87

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Unità abitativa (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 567/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a vano uso ripostiglio al quarto piano sottotetto

Indirizzo: Via Roma 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 381/2018

Descrizione: Unità immobiliare in corte disposta su due piani, composta da cucina e soggiorno oltre servizi al piano terra oltre ad un locale al piano primo, collegati da scala interna

Indirizzo: vicolo Angelo Aspesi 7 21010 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.960,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.336,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 264/2016

Descrizione: Fabbricato ad uso abitazione composto da cucina e servizio al piano terra con area pertinenziale, un locale e terrazzo al piano primo, un locale e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 10b Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.515,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.924,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 118.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 515/2016

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo su due livelli tra loro collegati da scala interna composto da disimpegno/ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio al piano terreno e da disimpegno, bagno, due camere, cucina, soggiorno con soppalco composto da due locali con servizi, due balconi e terrazzo oltre ad autorimessa doppia al piano terreno

Indirizzo: Via Guglielmo MARCONI 9 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.610,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 169.479,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.812,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 159.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 435/2019

Descrizione: casa di civile abitazione costituita da un appartamento composto di quattro vani, cucina, bagno e vano sgombero nel seminterrato e da un altro appartamento al piano rialzato composto di quattro vani, cucina e servizi, con annesso locale sgombero al piano sottotetto, nonché lavanderia e locale caldaia nel seminterrato, e, in corpo staccato, autorimessa al piano terreno, il tutto con circostante terreno pertinenziale ai fabbricati

Indirizzo: Via Delle Scuole 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.285,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 212.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 212.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 170/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo in contesto cortilizio disposto su due livelli composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina e bagno, al primo piano da tre camere, disimpegno e bagno oltre a vano uso cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno

Indirizzo: Via San Michele 5/a Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.779,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.779,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terra tetto unifamiliare

Indirizzo: GOLASECCA- vicolo delle corti

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Porzione di casa in vendita - piano terra e 1° con terrazzo

Indirizzo: Golasecca - zona centrale

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Porzione di casa di corte (bilocale)

Indirizzo: Golasecca, via Roma

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Casa di corte con area esterna  
Indirizzo: Golasecca, via Piave  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 21/06/2022  
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare  
Descrizione: Abitazioni in 2<sup>a</sup> fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) - valore medio  
Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 65.920,00 pari a 824,00 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/09/2021  
Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)  
Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)  
Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (PIANO TERRA ) = mq 67,00  
SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (PIANO PRIMO) = mq 146,00  
SUPERFICIE LORDA AMBIENTI ACCESSORI AGIBILI (PIANO SOTTOTETTO) = mq 67,00  
SUPERFICIE LORDA BALCONI = mq 25,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 254,00 x 860,00 = **218.440,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	1.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 220.000,00**

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 10

## **BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di autorimessa doppia ubicata al piano terra e collegata attraverso scala interna all'unità abitativa descritta al precedente punto A) del presente lotto. E' accessibile dalla corte comune. Presenta parti strutturali in cemento armato e porta basculante in lamiera stampata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt 240 e mt 2.49 .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 50 mq, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: Terra, intestato a [REDACTED] [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2) [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATASTALE e precedente variazione del 31/12/1991 per FRAZIONAMENTO- FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE.  
Coerenze: a corpo da nord in senso orario, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, mapp. 444 sub. 502, cortile comune.  
A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.



*Vista esterna autorimessa*



*Vista interna autorimessa (1° vano)*



*Vista interna autorimessa (2° vano)*



*Vista scala interna*



*Particolare 2° vano*



*Vista interno-esterno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti

attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.



*Orto-foto del contesto*



*Vista facciata principale (dalla corte interna)*



*Vista facciata box/abitazione (dalla corte interna)*



*Vista prospettica zona ingresso*



Vista balcone



Vista facciata box/abitazione

SERVIZI

asilo nido

buono



biblioteca

nella media



campo da tennis

al di sotto della media



campo da calcio

al di sopra della media



centro commerciale

nella media



centro sportivo

al di sotto della media



cinema

al di sotto della media



farmacie

ottimo



municipio

ottimo



musei

buono



negozi al dettaglio

ottimo



ospedale

nella media



parco giochi

nella media



palazzetto dello sport

al di sotto della media



piscina

al di sotto della media



polizia

nella media



scuola elementare

ottimo



scuola per l'infanzia

nella media



scuola media inferiore

ottimo



scuola media superiore

nella media



spazi verde

buono



stadio

al di sotto della media



supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa, di pertinenza dell'unità descritta al punto "A", è accessibile dalla corte interna. Ha pareti e plafone in laterizio portante intonacato, pavimento in battuto di cemento e porta basculante realizzata in lamiera stampata colore marrone. Il vano è suddiviso da setti murari e delimitato in due zone (aventi rispettivamente h interna 2.41 mt e 2.49 mt). In prossimità dell'ingresso, a lato sinistro, vi è la scala di collegamento all'unità abitativa del piano superiore. Le finiture interne sono meglio di seguito descritte e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL. 3-lotto 7), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio e pietra , il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco per esterni tinteggiato colore bianco.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni*: a doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro. Presenti sulla facciata laterale.

mediocre ★★★★★★★★

*portone di ingresso*: basculante in lamiera verniciata

nella media ★★★★★★★★



*vista vano 1 con scala interna*



*vista d'insieme*



*particolare scala interna*



*particolare infissi*



*vista vano 2*



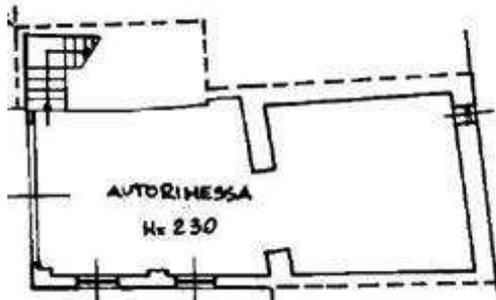
*particolare vano 2*

CONSISTENZA:

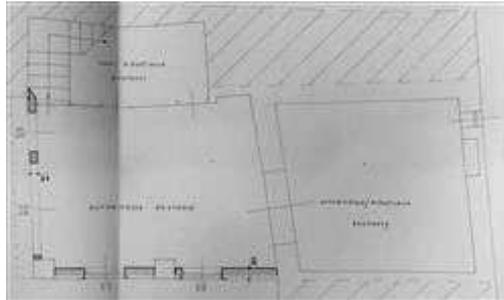
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE	LORDA	62,30	x	100 %	=	62,30
COMMERCIALE						
<b>Totale:</b>		<b>62,30</b>				<b>62,30</b>



PLANIMETRIA COME DA SCHEDA CATASTALE



PLANIMETRIA COME DA PROGETTO PE 94-84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box singolo (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.595,00 pari a 815,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Box - valore medio

Indirizzo: GOLASECCA - zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.010,00 pari a 770,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Box singoli (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 730,77 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA BOX = mq 62,30

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,30 x 800,00 = **49.840,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca

## PDF Eraser Free

dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);  
5) la documentazione e gli atti esaminati;  
6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità abitativa su tre livelli, in corte	254,00	0,00	220.000,00	220.000,00
B	box doppio	62,30	0,00	50.000,00	50.000,00
				<b>270.000,00 €</b>	<b>270.000,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (residenza) e le relative superfici minime dei vani e i rapporti aeroalluminanti da garantire, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dei beni stessi.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 13.500,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 5.100,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 251.400,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore	<b>€. 12.570,00</b>
--	---------------------

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 238.830,00**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 238.830,00**