

Firmato digitalmente da

FABRIZIO MULAS

CN = MULAS FABRIZIO
O = Collegio dei
Geometri di Varese
C = IT



FABRIZIO MULAS
STUDIO TECNICO

GIUDIZIO DI STIMA

Valore immobile e Calcolo Valore usufrutto e nuda proprietà

Comune di Cadrezzate con Osmate (VA) Vicolo Cantone 9/20
sezione urbana CA foglio 6 particella 441 sub. 2

21050 Besano (VA) – via Rinaldi, 1
tel. Fax 0332.919214 cell. 347.5363131
Partita IVA 02565190127
cod. fisc. MLSFRZ73L02L682R
Collegio dei Geometri della Provincia di Varese n. 2990
Elenco Coordinatori Europei della Sicurezza n. 00235.VA.IT

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Mulas, nato a Varese il 02/07/73, residente a Cuasso al Monte (VA) via Gueneri n. 4-b, (cod.fisc. MLS FRZ 73L02 L682R) iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 2990 di posizione, con Studio Tecnico in Besano (VA) via Rinaldi n. 1, quale tecnico incaricato alla valutazione di giudizio di stima, dal Sig. _____ nato a _____ il _____ via _____ n. _____ (cod. fisc. _____), dell'immobile ubicato in Vicolo Cantone civico n. 9/20, piano T identificato alla sez. urb. CA foglio 6 particella 441 sub. 2 Comune di CADREZZATE CON OSMATE (codice Belfiore M425), in data 03.02.2023 ha esperito sopralluogo tecnico ai fini di poter valutare la consistenza degli immobili oggetto di stima.

In conseguenza dei rilievi fatti sul posto e delle informazioni assunte, il sottoscritto ha redatto il seguente:

GIUDIZIO DI STIMA

L'immobile ed i beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di CADREZZATE CON OSMATE, Vicolo Cantone civico n. 9/20, piano T identificato alla sez. urb. CA foglio 6 particella

441 sub. 2 categoria A/4 classe 4 consistenza 3 vani rendita € 79.02.

Detti subalterni, sono facente parte, di comparto di fabbrica, costituito da edificio a cortina di tipologia plurifamiliare senza parti comuni, inserite in nucleo di antica formazione anteriore al 1942, ed al quale sono stati apportati negli anni migliorie vertenti in manutenzioni ordinarie, come imbiancature e installazione in sovrapposizione di pavimenti e rivestimenti.

Il Fabbricato è posto in fregio su strada denominata Vicolo Cantone e l'unità oggetto di giudizio è così composta:

Unità abitativa, posta al piano terreno, costituita da locale cucina, disimpegno, bagno e camera, con superficie catastale pari a mq. 50,00 .

Il tutto oltre ad area di pertinenza esterna, ad uso esclusivo perpetuo, destinata a posto auto scoperto pari a mq. 10,50.

CONSIDERAZIONI

L'immobile nella totalità della valutazione è un fabbricato che strutturalmente verte in mediocri condizioni, considerando anche la sua natura, ubicazione e datazione di origine.

Le finiture interne sono da considerarsi di tipo ultra economico, pavimenti e rivestimenti in monocottura ceramica, serramenti in legno con vetro, porte interne tamburate, pareti intonacate al civile e tinteggiate con idropittura murale, riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano, impianto elettrico e di distribuzione idrica.

Strutturalmente è costituita da muratura in pietrame, presenta finitura con intonaco rustico per esterni, gli oscuranti sono costituiti da persiane battenti manuali in legno, ed il grado di conservazione generale dell'immobile non è ottimale.

Il contesto architettonico di zona è caratterizzato da nuclei abitativi di tipologia largamente plurifamiliare di tipologia a corte e cortina lombarda riconducibili ad un periodo definito databile inizi 1800.

L'esame cartaceo messo a disposizione, è costituito dalla sola scheda catastale, dove non si evincono incongruenze o difformità, nei limiti delle tolleranze del caso.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

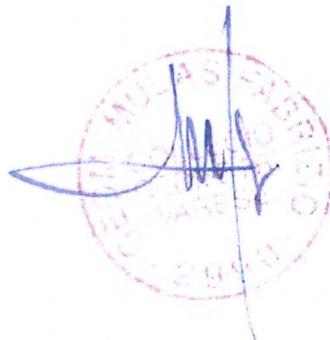
sup. abitativa *mq. 50.00 coef. Val. 1,00* *mq. 50.00*

Considerando l'ubicazione e la destinazione d'uso e urbanistica, posso dedurre che il valore dell'immobile, paragonandolo ad equivalenti beni della zona ed alle informazioni assunte in merito, debba essere considerato reale.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico.

Besano, 06/02/2023

Geom. Fabrizio Mulas



Allegati:

- A. documentazione fotografica
- B. visure catastali
- C. schede catastali
- D. estratto mappa catastale
- E. Stralcio banca dati quotazioni immobiliari



FABRIZIO MULAS
STUDIO TECNICO

ALLEGATI

21050 Besano (VA) – via Rinaldi, 1
tel. Fax 0332.919214 cell. 347.5363131
Partita IVA 02565190127
cod. fisc. MLSFRZ73L02L682R
Collegio dei Geometri della Provincia di Varese n. 2990
Elenco Coordinatori Europei della Sicurezza n. 00235.VA.IT

COMUNE DI CADREZZATE CON OSMATE
PROVINCIA DI VARESE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL TECNICO



ESTERNI





POSTO AUTO





INTERNI





INTERNI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2014 - Comune di CADREZZATE (B347) - Foglio: 6 - Particella: 441 - Subalterno: 2 -
VICOLO CANTONE piano: I;

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE F. DEL CATASTO E DEI SIST. I.C.
CATASTO EDILIZIO URBANO (MOD. 13-4-1009, n. 152)
Pianimetria di u.t.u. in Comune di CADREZZATE, viale CANTONE, civ. 450

Aut. Min. Fin. n. 1009/1989



MOD. AN. ICLO
LINE
450

Maurizio Sebreg
Evelina Cini
Maria Lorenza
Maria Maria
Alta Sappia
Romona Seolone



Piano Terreno

ALLEGATO "4"
REP. 4344
RACC. 16.908

ESTRATTO MAPPA 1:2000
CADREZZATE F.6



ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 300

TRASMESSO ALL'UFFICIO

Completata dal Geom.
CASIGNOLA GIUSEPPE
Avv. all'atto del Geom.
VARESE

Deliberazione di n.c.
Denuncia di variazione

Modificazioni catastali

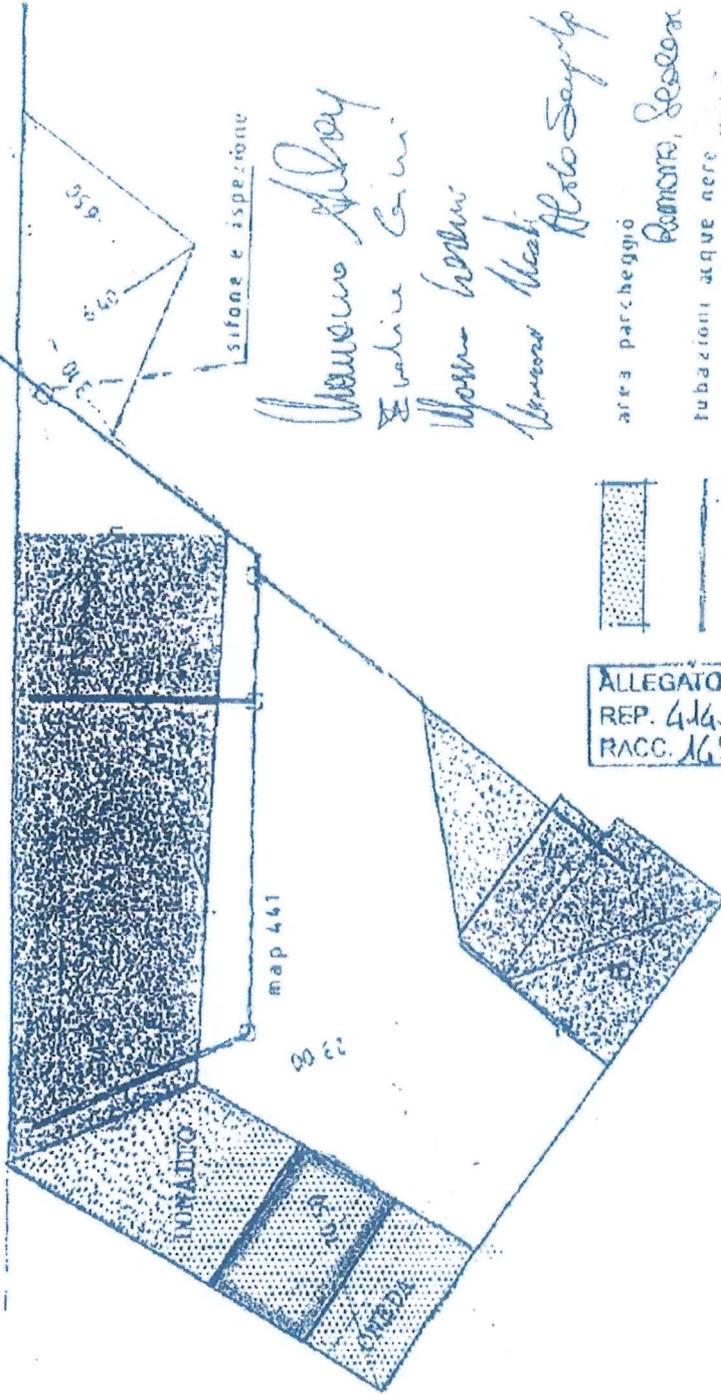
n. 441 - art. 27 - 1009/1989

23229

Ultima planimetria in atti

collettore comunale

vicolo Cantone



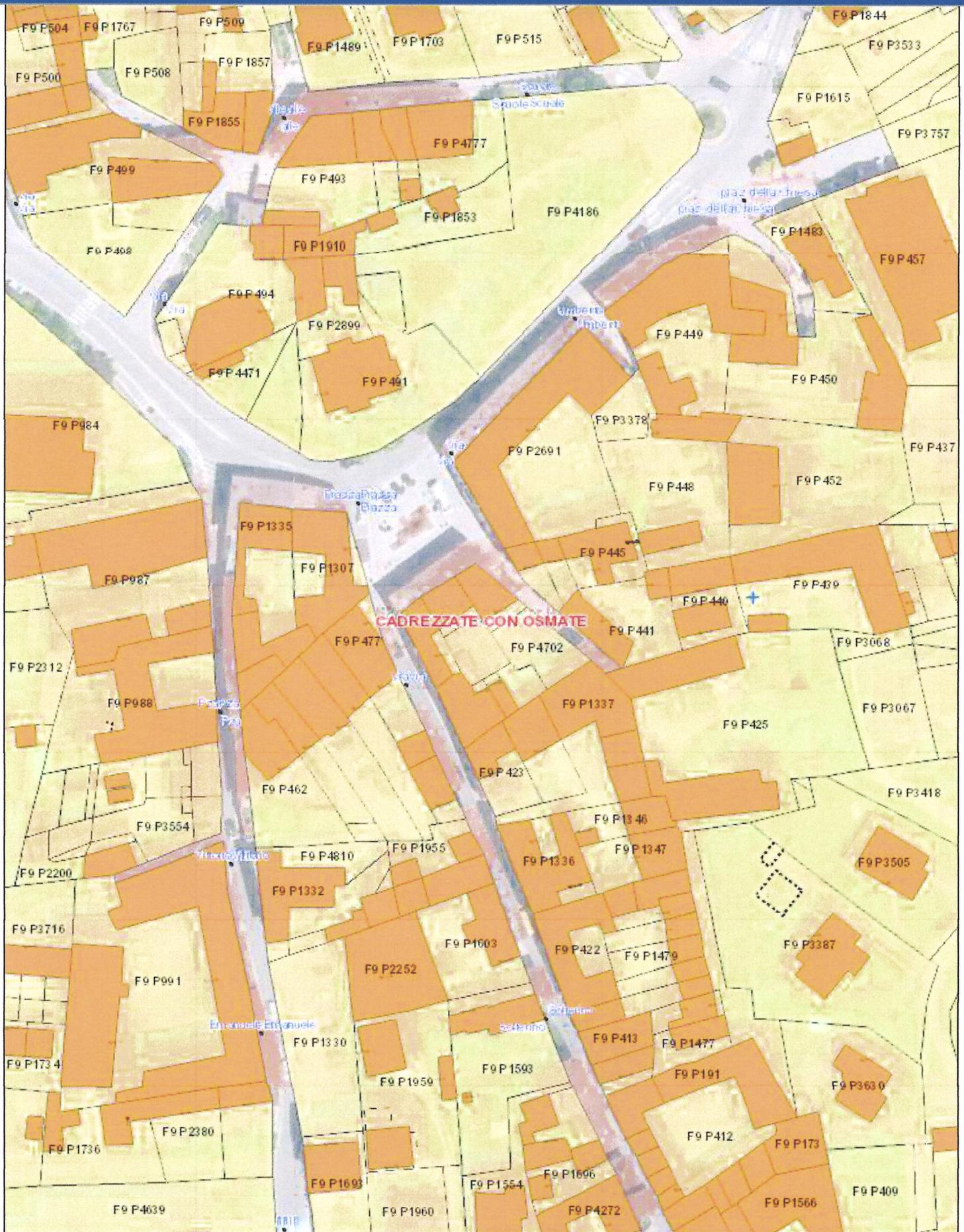
Giovanni Albay
 Evahie Cini
 Yvonne Corbelli
 Antonio Meati
 Aldo Sargis

area parcheggio

Panora, Sessor

tubazioni acque nere

ALLEGATO "3"
 REP. 4441
 RACC. 16908



Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:1,000

Commenti:

Buguggiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	950	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Busto Arsizio

vedi pagine iniziali della rilevazione

Cadegliano-Viconago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Cadrezzate con Osmate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000