



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 270/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**NADIR GEX**

DEBITORE:

**FRANZO PILATO**

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G..S. r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**EDOARDO ANDREA TORRI**

CF: TRRDDN65P24E514T

con studio in OLGiate OLONA (VA) P.ZZA SANDRO PERTINI 4

telefono: 00390331376778

fax: 00390331642293

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a OLGiate OLONA VIA SEMPIONE 24, frazione BUON GESù, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANZO PILATO) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S2, scala SCALA A - LOTTO B, ha un'altezza interna di CM. 280. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 679 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE, piano: 3 - S2, intestato a PILATO FRANZO ORAZIO NATO A CATANIA IL 23/04/1966 PLTFNZ66D23C351 - PROPRIETÀ PER 1/1, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 02/03/2021 IN ATTI DAL 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'ABITAZIONE A PIANO 3° : MURO PERIMETRALE VERSO AREA COMUNE A TUTTI I FABBRICATI; A.U.I. SUB. 16 E, A SALTO RIENTRANTE, VANO SCALA CONDOMINIALE SUB. 1; A SALTO USCENTE VANO SCALA CON DISIMPEGNO CONDOMINIALI E AD ALTRO SALTO USCENTE A.U.I. SUB. 17; MURO PERIMETRALE VERSO BALCONE DI PERTINENZA PROSPICIENTE SU AREA COMUNE A TUTTI I FABBRICATI E, A SALTO USCENTE, AREA COMUNE A TUTTI I FABBRICATI. DELLA CANTINOLA A PIANO 2° INTERRATO : CANTINOLA DI PERTINENZA DI ALTRA U.I. SUB. 17; CANTINOLA DI PERTINENZA DI ALTRA U.I. SUB. 23; CANTINOLA DI PERTINENZA DI ALTRA U.I. SUB. 12; PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE SUB. 1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

**B** box singolo a OLGiate OLONA VIA SEMPIONE 24, frazione BUON GESù, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANZO PILATO) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 103, ha un'altezza interna di CM. 265. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 679 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: via sempione, piano: s1, intestato a PILATO FRANZO ORAZIO NATO A CATANIA IL 23/04/1966 PLTFNZ66D23C351 - PROPRIETÀ PER 1/1, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 02/03/2021 IN ATTI DAL 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (N. 6/2021)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : A.U.I. SUB. 92; A.U.I. SUB. 102; CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE SUB. 1; A.U.I. SUB. 104.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

**C** box singolo a OLGiate OLONA VIA SEMPIONE 24, frazione BUON GESù, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANZO PILATO) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 126, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 679 sub. 126 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 39,97 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE, piano: S1, intestato a PILATO FRANZO ORAZIO NATO A CATANIA IL 23/04/1966 PLTFNZ66D23C351 - PROPRIETÀ PER 1/1, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 02/03/2021 IN ATTI DAL 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO



FONDIARIO (N. 6/2021)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : MURO PERIMETRALE VERSO TERRAPIENO;  
A.U.I. SUB. 127; ; CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE SUB. 1; MURO PERIMETRALE  
VERSO TERRAPIENO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 40 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>139,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 135.850,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 129.057,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 129.057,50</b>
Data della valutazione:	<b>12/01/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

LE UNITA' IMMOBILIARI (ABITAZIONE CON CANTINA E DUE AUTORIMESSE) SI PRESENTANO COME DETENUTE DAL PROPRIETARIO MA NON UTILIZZATE.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2003 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA MARIO ai nn. 156718 di repertorio, iscritta il 28/03/2003 a MILANO 2 ai nn. 50953 / 8425, a favore di BANCA DI LEGNANO - S.P.A. SEDE LEGNANO (MI) CODICE FISCALE 09492720157, contro **PILATO FRANZO ORAZIO NATO IL 23/04/1966 A CATANIA (CT) C.F. : PLT FNZ 66D23 C351 Z** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' - **RUCCOLO GIUSEPPINA NATA IL 27/09/1954 A BONEFRO (CB) C.F. : RCC GPP 54P67 A971 C** DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.



Importo ipoteca: 159000.

Importo capitale: 106000.

Durata ipoteca: ANNI 14; MESI 9; GIORNI 12.

La formalità è riferita solamente a SUBALTERNI 18 E 103; PARTICELLA 679; FOGLIO 9.

A TERMINI CONTRATTUALI L'IPOTECA RISULTA SCADUTA IN DATA 31/12/2017 - NON SI RICONTRANO ANNOTAZIONI DI RINNOVO O CANCELLAZIONE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/12/2014 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 574 / 2014 di repertorio, iscritta il 31/05/2018 a MILANO 2 ai nn. 70262 / 12125, a favore di **GEX NADIR NATO IL 18/09/1956 A AOSTA (AO) C.F. : GXE NDR 56P18 A326 U** contro **PILATO FRANZO NATO IL 23/04/1966 A CATANIA (CT) C.F. : PLT FNZ 66D23 C351 Z**, derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 195000.

Importo capitale: 120130,24.

ISCRIZIONE A CARICO DEI SUBALTERNI 18, 103, 126, PARTICELLA 679, FOGLIO 9

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

pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2184 di repertorio, trascritta il 13/07/2021 a MILANO 2 ai nn. 103354 / 70392, a favore di **GEX NADIR NATO AD AOSTA IL 18/09/1956 C.F. : GXE NDR 56P18 A326 U** contro **PILATO FRANZO NATO A CATANIA IL 23/04/1966 C.F. : PLT FNZ 66D23 C351 Z** derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. RIFERITO AI SUBALTERNI 18, 103, 126 - PARTICELLA 679 - FOGLIO 22

#### 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>€ 1.210,00</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>18,74</b>

Ulteriori avvertenze:

SI DOVRÀ PROVVEDERE QUANTO PRIMA ALL'ADEGUAMENTO DELLE CANNE FUMARIE CONDOMINIALI PER LE QUALI SONO STATE GIÀ INDIVIDUATE E APPROVATE LE SOLUZIONI PROGETTUALI CON COSTI "INDICATIVI", MA NON ANCORA DEFINITI E APPALTARE GLI IMPORTI DI SPESA.

MILLESIMI : SUB. 18 = 16,144 - SUB. 103 = 1,212; SUB 126 = 1,384

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**PILATO FRANZO ORAZIO NATO IL 23/04/1966 A CATANIA (CT) C.F. : PLT FNZ 66D23 C351 Z** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2003), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA M. ai nn. 156717 / 17084 di repertorio, registrato il 04/04/2003 a LEGNANO ai nn. 551-1V, trascritto il 28/03/2003 a MILANO 2 ai nn. 50952 / 32923. Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNI 18 E 103; PARTICELLA 679

**PILATO FRANZO ORAZIO NATO IL 23/04/1966 A CATANIA (CT) C.F. : PLT FNZ 66D23 C351 Z**



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2005), con atto stipulato il 30/03/2005 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA MARIO ai nn. 167241 / 19009 di repertorio, registrato il 18/04/2005 a LEGNANO ai nn. 1445 - 1T, trascritto il 21/04/2005 a MILANO 2 ai nn. 57133 / 29344.  
Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNO 126; PARTICELLA 679

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**DEL REGNO VINCENZA NATA A CASTEL SAN GIORGIO IL 23/01/1958 DL.RVCN58A63C259E** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/1989 fino al 19/03/2003), con atto stipulato il 24/10/1989 a firma di NOTAIO FERRARI ADALBERTO ai nn. 159606 di repertorio.  
Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNI 18 E 103 - PARTICELLA 679

**CASTELNOVO ANNA NATA A OLGiate OLONA IL 20/07/1934 CSTNNA34L60G028Q** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/1996 fino al 30/03/2005), registrato il 12/02/1997 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 47 - VOL.464.  
Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNO 126; PARTICELLA 679

**PACCHIONI EMILIO MAURIZIO NATO A BUSTO ARSIZIO IL 28/05/1963 PCCMMR63E28B300K** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/1996 fino al 30/03/2005), registrato il 12/02/1997 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 47 - VOL.464.  
Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNO 126; PARTICELLA 679

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **157/82**, intestata a **TOSI DONATA, ALFREDO, GIAMPIETRO E LUIGI - CURIONI ELISABETTA - CONTE BRUNILDE - DE DIONIGI ALBINO - SEMPRINI CARLO - SORA PAOLO** per lavori di COSTRUZIONE COMPLESSO, presentata il 09/06/1983 con il n. 3240 di protocollo, rilasciata il 19/07/1983, agibilità del 25/10/1989 con il n. 3966/88 di protocollo

VOLTURA N. **157/82**, intestata a IMMOBILIARE SEMPIONE 33, rilasciata il 15/05/1984

Concessione edilizia N. **157/82 VAR**, intestata a **IMMOBILIARE SEMPIONE 33**, per lavori di VARIANTI FABBRICATI A E B, rilasciata il 26/06/1989, agibilità del 25/10/1989 con il n. 3966/88 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NELL'ABITAZIONE A PIANO 3° SONO STATE RISCOSE DELLE MODESTE DIFFORMITÀ RIFERITE PRINCIPALMENTE ALLE DIMENSIONI INTERNE DEGLI VARI AMBIENTI. ALCUNE DI TALI DIFFORMITÀ RIENTRANO NEI LIMITI DI TOLLERANZA AMMESSI; ALTRE LI ECCEDEONO. UN PICCOLO AMBIENTE ORIGINARIAMENTE PROGETTATO COME RIPOSTIGLIO O GUARDAROBA CON ACCESSO DAL SOGGIORNO È STATO TRASFORMATO IN WC DI SERVIZIO TRAMITE SOPPRESSIONE DELLA PORTA DI ACCESSO E FORMAZIONE DI NUOVA PORTA CON ACCESSO DIRETTO DA



CAMERA DA LETTO; NEL WC SONO INSTALLATI GLI APPARECCHI IGIENICI : PIATTO DOCCIA, LAVABO, VASO; È PRESENTE UNA LAVATRICE. IL PIANO 1° INTERRATO AL QUALE SONO SITUATE LE AUTORIMESSE PRESENTA UNA DISTRIBUZIONE INTERNA SIA DEI CORSELLI CARRAI CONDOMINIALI CHE DELLE VARIE AUTORIMESSE COMPLETAMENTE DIVERSA RISPETTO A QUANTO RAFFIGURATO NEGLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO. ANCHE IL PIANO 2° INTERRATO AL QUALE SONO SITUATE LE CANTINOLE DI PERTINENZA DELLE ABITAZIONI PRESENTA UNA DISTRIBUZIONE INTERNA SIA DEI PASSAGGI PEDONALI CONDOMINIALI CHE DELLE VARIE CANTINOLE COMPLETAMENTE DIVERSA RISPETTO A QUANTO RAFFIGURATO NEGLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO. SIA LE DIFFORMITÀ RISCOstrate NELL'ABITAZIONE A PIANO 3° CHE QUELLE GENERALI RISCOstrate AI PIANI 1° E 2° INTERRATO POSSONO ESSERE REGOLARIZZATE MEDIANTE ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA. SI PRECISA TUTTAVIA CHE LE DIFFORMITÀ RELATIVE ALL'ABITAZIONE A PIANO 3° POSSONO VENIR CONDONATE MEDIANTE ISTANZA DEL PROPRIETARIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE MENTRE QUELLE AI PIANI INTERRATI 1° E 2° POSSONO VENIR CONDONATE SOLO SU ISTANZA COLLETTIVA DEL CONDOMINIO IN QUANTO RIGUARDANO SPAZI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA MA ANCHE SPAZI DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE

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

Costi di regolarizzazione:

- ACCERTAMENTO CONFORMITÀ OPERE DIFFORMI NEI LOCALI DI ABITAZIONE A PIANO 3° - COMPRESA OBLAZIONE ED AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA: €3.000,00
- ACCERTAMENTO CONFORMITÀ OPERE DIFFORMI NEI LOCALI DI SERVIZIO AI PIANI 1° E 2° INTERRATI - COMPRESA OBLAZIONE: €1.000,00



RAFFRONTO STATO AUTORIZZATO / STATO DI FATTO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)



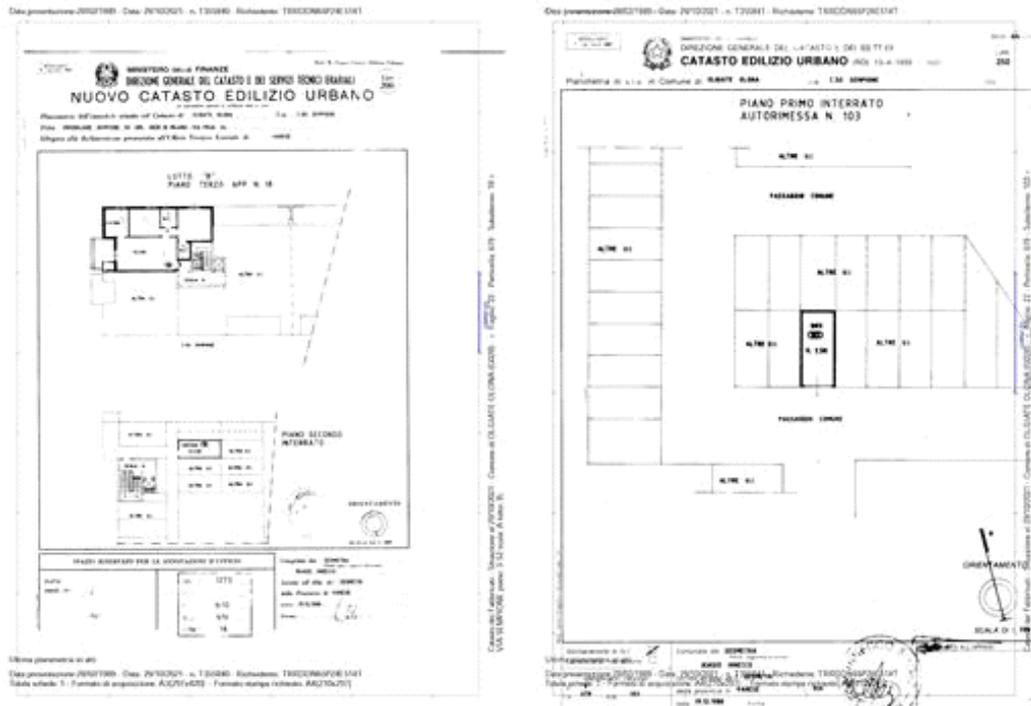
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PLANIMETRIA PER ESATTA IDENTIFICAZIONE GRAFICA ALL'ESITO DELLA PROCEDURA DI SANATORIA EDILIZIA.

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

Costi di regolarizzazione:

- PLANIMETRIA CATASTALE - ONERE GIÀ RICOMPRESO NELLA PROCEDURA DI SANATORIA

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE A PIANO 3° - SUB. 18





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica: IMPIANTO ELETTRICO

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE CONFORMITÀ NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA - ADEGUAMENTO - RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITÀ

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA - ADEGUAMENTO - RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTO ELETTRICO: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 2

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica: IMPIANTO CONDUZIONE GAS METANO

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE CONFORMITÀ NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA - ADEGUAMENTO - RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITÀ

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA - ADEGUAMENTO - RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS METANO: €1.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 2

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PIANO 3° SUB. 18

BENI IN OLGiate OLONA VIA SEMPIONE 24, FRAZIONE BUON GESÙ

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OLGiate OLONA VIA SEMPIONE 24, frazione BUON GESÙ, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANZO PILATO) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S2, scala SCALA A - LOTTO B, ha un'altezza interna di CM. 280. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 679 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE, piano: 3 - S2, intestato a PILATO FRANZO ORAZIO NATO A CATANIA IL 23/04/1966 PLTFNZ66D23C351Z PROPRIETÀ PER 1/1, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 02/03/2021 IN ATTI DAL 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'ABITAZIONE A PIANO 3° : MURO PERIMETRALE VERSO AREA COMUNE A TUTTI I FABBRICATI; A.U.I. SUB. 16 E, A SALTO RIENTRANTE, VANO SCALA CONDOMINIALE SUB. 1; A SALTO USCENTE VANO SCALA CON DISIMPEGNO CONDOMINIALI E AD ALTRO SALTO USCENTE A.U.I. SUB. 17; MURO PERIMETRALE VERSO BALCONE DI PERTINENZA PROSPICIENTE SU AREA COMUNE A TUTTI I FABBRICATI E, A SALTO USCENTE, AREA COMUNE A TUTTI I FABBRICATI. DELLA CANTINOLA A PIANO 2° INTERRATO : CANTINOLA DI PERTINENZA DI ALTRA U.I. SUB. 17; CANTINOLA DI PERTINENZA DI ALTRA U.I. SUB. 23; CANTINOLA DI PERTINENZA DI ALTRA U.I. SUB. 12; PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE SUB. 1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, CASTELLANZA, LEGNANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.







## SERVIZI

asilo nido

buono

biblioteca

buono

campo da calcio

buono

farmacie

buono

negozi al dettaglio

buono

ospedale

buono

parco giochi

buono

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

stadio

buono

supermercato

buono

università

buono

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15

buono

autobus distante M. 50

buono

autostrada distante KM. 2

buono

ferrovia distante M. 800

buono

superstrada distante KM. 2

buono

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO TERZO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 24 DI VIA SEMPIONE IN OLGiate OLONA (PALAZZO B – SCALA A), CON ANNESSA CANTINOLA A PIANO SECONDO INTERRATO.

IL CONDOMINIO FA PARTE DI UN COMPLESSO CONDOMINIALE COMPOSTO DA DUE EDIFICI; È ARTICOLATO IN DUE SCALE AVENTI ACCESSO DA CORTILE INTERNO NON RECINTATO E CONFINANTE CON LA PUBBLICA VIA SEMPIONE; HA COPERTURA A TETTO A QUATTRO FALDE CON MANTO IN TEGOLE DI LATERIZIO E LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA METALLICA; LE QUINTE DI FACCIATA SONO RIFINITE CON INTONACO DI RIVESTIMENTO COLORATO IN PASTA.

L'UNITÀ IN ESAME È POSTA NEL FABBRICATO "B"; HA ACCESSO DALLA SCALA "A" DOTATA DI ASCENSORE CONDOMINIALE; SI TROVA AL PIANO TERZO ED È COMPOSTA DA SOGGIORNO/PRANZO, CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, ANTICAMERA, DOPPI SERVIZI, BALCONE CON VANO TECNICO E CANTINA A PIANO SECONDO INTERRATO.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETROCAMERA ED AVVOLGIBILI IN PCV; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO IMPIALLACCIATO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITE A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEL BAGNO E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA; I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA TIPO FIAMMATO AD ESCLUSIONI DEI SERVIZI IGIENICI CHE SONO PAVIMENTATI CON PIASTRELLE DI CERAMICA TINTA UNITA.

NEL SERVIZIO IGIENICO PRINCIPALE SONO PRESENTI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, VASCA DA BAGNO; IN QUELLO DI SERVIZIO SI TROVANO VASO IGIENICO, PIATTO DOCCIA, LAVABO E LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

L'IMPIANTO DI RISALDAMENTO È DI TIPO AUTONOMO CON GENERAZIONE DI CALORE DA CALDAIETTA COMBINATA PER PRODUZIONE ACS, FUNZIONANTE A GAS METANO E POSTA IN VANO TECNICO ESTERNO CON ACCESSO DAL BALCONE; EMISSIONE ATTRAVERSO ELEMENTI RADIANTI IN ACCIAIO VERNICIATO; REGOLAZIONE MEDIANTE CRONOTERMOSTATO ANALOGICO PROGRAMMABILE.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA CITOFONO.

LA CANTINOLA HA PARETI IN BLOCCHI PREFABBRICATI DI CLS A VISTA, SOFFITTO IN LASTRE PREFABBRICATE DI CLS A PIANO NATURALE DI GETTO, PAVIMENTO IN MASSETTO DI CLS; L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTINA IN LAMIERA METALLICA ZINCATA; È DOTATA DI IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

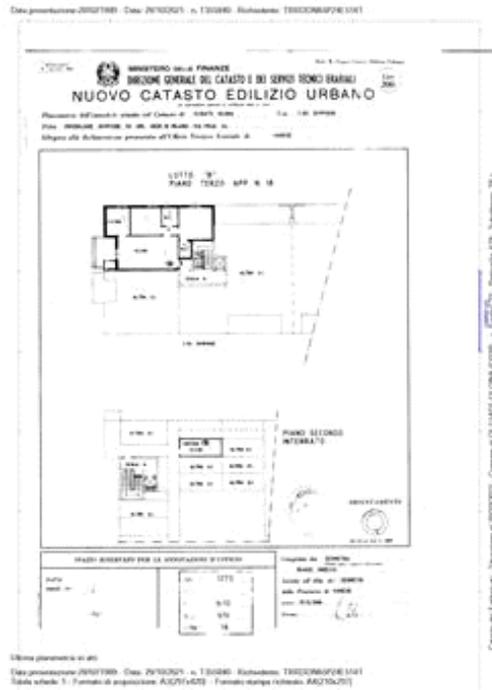
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*



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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
ABITAZIONE CANTINOLA	CON 99,00	x 100 %	= 99,00
<b>Totale:</b>	<b>99,00</b>		<b>99,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO - IMMOBILIARE.IT - TECNOCASA CASTELLANZA - Riferimento: 60456143

Descrizione: TRILOCALE PIANO 3° CON CANTINA (IMPORTO DEDOTTO DEL VALORE STIMATO DEL BOX DOPPIO)

Indirizzo: VIA SEMPIONE, 24

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq



## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO - IMMOBILIARE.IT - EVEREST IMMOBILIARE - Codice Annuncio: EK-83489885

Descrizione: TRILOCALE PIANO 2° CON CANTINA

Indirizzo: VIA A. DI DIO, 8

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.437,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO - IMMOBILIARE.IT - QUI VENDE - Riferimento: DiDio5

Descrizione: TRILOCALE PIANO 4° CON CANTINA (IMPORTO DEDOTTO DEL VALORE STIMATO DEL BOX DOPPIO)

Indirizzo: VIA A. DI DIO, 5

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO - IMMOBILIARE.IT - DIONIGI CASE - Riferimento: 323

Descrizione: TRILOCALE PIANO T CON CANTINA

Indirizzo: VIA DON MINZONI

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI OMI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: PERIFERIA - LOCALITA' BUON GESU'

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 940,00 pari a 940,00 Euro/mq



## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI OMI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: PERIFERIA - LOCALITA' BUON GESU'

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI PROVINCIA VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE - ABITAILI IN BUONO STATO - QUOTAZIONE MINIMA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI PROVINCIA VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE - ABITAILI IN BUONO STATO - QUOTAZIONE MASSIMA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LO STESSO È SITUATO, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, SI FISSA IN €MQ. 1.150,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,00	x	1.150,00	=	<b>113.850,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 113.850,00</b>
--	---------------------



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 113.850,00

BENI IN OLGiate OLONA VIA SEMPIONE 24, FRAZIONE BUON GESÙ

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a OLGiate OLONA VIA SEMPIONE 24, frazione BUON GESÙ, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANZO PILATO) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 103, ha un'altezza interna di CM. 265. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 679 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: via sempione, piano: s1, intestato a **PILATO FRANZO ORAZIO NATO A CATANIA IL 23/04/1966 PLTFNZ66D23C351Z - PROPRIETÀ PER 1/1**, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 02/03/2021 IN ATTI DAL 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (N. 6/2021)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : A.U.I. SUB. 92; A.U.I. SUB. 102; CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE SUB. 1; A.U.I. SUB. 104.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, CASTELLANZA, LEGNANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.







SERVIZI

asilo nido

buono

biblioteca

buono

campo da calcio

buono

farmacie

buono

negozi al dettaglio

buono

ospedale

buono

parco giochi

buono

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

stadio

buono

supermercato

buono

università

buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15

buono

autobus distante M. 50

buono

autostrada distante KM. 2

buono

ferrovia distante M. 800

buono

superstrada distante KM. 2

buono

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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

AUTORIMESSA SINGOLA CON CAPACITÀ DI PARCAMENTO PER UN VEICOLO (LARGHEZZA NETTA M. 2,50 – PROFONDITÀ NETTA SUPERIORE A METRI 6,00). PARETI IN CLS A PIANO NATURALE DI GETTO CON PITTURAZIONE; SOFFITTI IN LASTRE PREFABBRICATE DI CLS A PIANO NATURALE DI GETTO; PAVIMENTAZIONE IN MASSETTO DI CLS LISCIATO; PORTA DI ACCESSO DI TIPO BASCULANTE IN LAMIERA METALLICA VERNICIATA. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA SUB. 103	SINGOLA	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>		<b>19,00</b>				<b>19,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI OMI

Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: PERIFERIA - LOCALITA' BUON GESU'

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 560,00 pari a 560,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI OMI

Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: PERIFERIA - LOCALITA' BUON GESU'

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 660,00 pari a 660,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI PROVINCIA VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MINIMA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 9.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI PROVINCIA VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MASSIMA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:



Prezzo: 13.000,00 pari a 13.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ESAMINATE LE DOTAZIONI, LE CARATTERISTICHE E LA CONFORMAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LA STESSA È SITUATA, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME E TENUTO CONTO DELLA CAPACITÀ DI SFRUTTAMENTO DELLE POTENZIALITÀ, SI STABILISCE A CORPO IN € 14.000,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE COMPLESSIVO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA SEMPIONE 24, FRAZIONE BUON GESÙ

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a OLGiate OLONA VIA SEMPIONE 24, frazione BUON GESÙ, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANZO PILATO) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 126, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 679 sub. 126 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 39,97 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE, piano: S1, intestato a **PILATO FRANZO ORAZIO NATO A CATANIA IL 23/04/1966 PLTFNZ66D23C351Z** PROPRIETÀ PER 1/1, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 02/03/2021 IN ATTI DAL 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (N. 6/2021)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : MURO PERIMETRALE VERSO TERRAPIENO; A.U.I. SUB. 127; ; CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE SUB. 1; MURO PERIMETRALE VERSO TERRAPIENO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 40 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, CASTELLANZA, LEGNANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





farmacie	buono	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
parco giochi	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
università	buono	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15	buono	
autobus distante M. 50	buono	
autostrada distante KM. 2	buono	
ferrovia distante M. 800	buono	
superstrada distante KM. 2	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

AUTORIMESSA SINGOLA CON CAPACITÀ DI PARCAMENTO PER UN VEICOLO (LARGHEZZA NETTA M. 3,00 – PROFONDITÀ NETTA SUPERIORE A METRI 6,00). PARETI IN CLS A PIANO NATURALE DI GETTO CON PITTURAZIONE; SOFFITTI IN LASTRE PREFABBRICATE DI CLS A PIANO NATURALE DI GETTO; PAVIMENTAZIONE IN MASSETTO DI CLS LISCIATO; PORTA DI ACCESSO DI TIPO BASCULANTE IN LAMIERA METALLICA VERNICIATA. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
AUTORIMESSA SINGOLA - SUB. 126	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI OMI

Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: PERIFERIA - LOCALITA' BUON GESU'

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 560,00 pari a 560,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI OMI

Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: PERIFERIA - LOCALITA' BUON GESU'

Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo: 660,00 pari a 660,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI PROVINCIA VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MINIMA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 9.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI PROVINCIA VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MASSIMA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 13.000,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

ESAMINATE LE DOTAZIONI, LE CARATTERISTICHE E LA CONFORMAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LA STESSA È SITUATA, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME E TENUTO CONTO DELLA CAPACITÀ DI SFRUTTAMENTO DELLE POTENZIALITÀ, SI STABILISCE A CORPO IN € 16.000,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE COMPLESSIVO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>16.000,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 16.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 16.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA SVILUPPATA UTILIZZANDO IL VALORE UNITARIO ORDINARIO, DESUNTO IN VIA PREVALENTE DALLE BANCHE DATI DEI VALORI UNITARI DEGLI IMMOBILI ED IN VIA SECONDARIA DA ANNUNCI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE, APPLICATO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di OLGiate OLONA, osservatori del mercato immobiliare OMI-GEPOI; C.C.I.A.A. DI VARESE, ed inoltre: SITI INTERNET SPECIALIZZATI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,00	0,00	113.850,00	113.850,00
B	box singolo	19,00	0,00	14.000,00	14.000,00
C	box singolo	21,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>143.850,00 €</b>	<b>143.850,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

SEPPUR IL LOTTO OGGETTO DI STIMA SIA COMPOSTO DA APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E DUE DISTINTE AUTORIMESSE SINGOLE, IN CONSIDERAZIONE DELLA DIMENSIONE E COMPOSIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA, SI RITIENE CHE IL LOTTO DI VENDITA DEBBA COMPRENDERE TUTTE LE TRE UNITÀ IN ESAME IN QUANTO LA DOTAZIONE DI DUE POSTI AUTO IN AUTORIMESSA È ADEGUATA ALLE CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE; CIÒ ANCHE AL FINE DI NON DIMINUIRE IL VALORE FUTURO DEL LOTTO.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.850,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 6.792,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 129.057,50**

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: **€ 129.057,50**

data 12/01/2022

il tecnico incaricato  
EDOARDO ANDREA TORRI

