

**PDF Eraser Free**



# **TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**251/2012**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 27/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**CHIARA ZARA**

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it

# PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2012

## LOTTO 1

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

**13BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **32,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 13BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ANDREA ZAPPELLINI n. 1, piano: Piano S1 (-T - 1-2 ), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**13BOX.1** **albergo**.

**14B** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 14B (META' BOX), scala D. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

nell'elaborato planimetrico vengono rappresentate tutte le unità immobiliari in edilizia libera al piano interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto

**14BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 14BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE

si precisa che il box in oggetto riguarda solo una porzione della totalità del box identificato in planimetria con il numero 14. La restante porzione (identificata con 14b) rientra invece nella superficie di proprietà di Villa Macchi sas.

Immobile costruito nel 2010.

**15BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **27,99** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 15BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1. piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' -

trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## PDF Eraser Free

**16BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,75** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 16BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**17BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **36,55** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 17BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**18BOX** **box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **41,70** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 18BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO PROPRIETA' - trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**19BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **37,84** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 19BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - trattasi di elaborato planimetrico che comprende tutte le unità immobiliari al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**1E-2E-3E-4E-5E-6E-7E-8E-9E** **cantina** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **23,66** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 1E-2E-3E-4E-5E-6E-7E-8E-9E , scala E. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, piano: S1 trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari site al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**1F-2F** **cantina** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della

## PDF Eraser Free

superficie commerciale di **7,64** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie  
per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 1F-2F .Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico che comprende tutte le unità immobiliari al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**1G-2G-3G-4G** **cantina** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **15,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 1G-2G-3G-4G, scala G.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**20BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **30,13** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 79 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 20BOX.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**21BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,26** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 21BOX.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIITTO DI SUPERFICIE - nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale riguarda tutte le unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**22BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,51** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 22BOX.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**23BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,34** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta

## PDF Eraser Free

al piano -1, interno 23BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico con indicazione di tutte le unità immobiliari site al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**24BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 24BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**25BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **24,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 25BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**26BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **22,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 26BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**27BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **27,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 27BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**28BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 28BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

## PDF Eraser Free

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**29BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 29BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**30BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 30BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**31BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 31BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

**32BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 32BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**33BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **37,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 33BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**35BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **18,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 35BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo

# PDF Eraser Free

catastale: via zappellini n1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutti gli immobili in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**36BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **42,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 36BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**37BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **38,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 37BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**38BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **16,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 38BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: via zappellini n. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**39BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **17,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 39BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**40BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 40. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**42BOX** box doppio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della

## PDF Eraser Free

superficie commerciale di **28,44** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie  
per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta  
al piano -1, interno 41BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
trattasi di elaborato planimetrico comprendente tutte le unità immobiliari IN EDILIZIA LIBERA

Immobile costruito nel 2010.

**43BOX** **box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **27,68** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie  
per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta  
al piano -1, interno 43BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle unità immobiliari al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**44BOX** **box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **27,25** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie  
per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta  
al piano -1, interno 44BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle unità immobiliari nell'interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**45BOX** **box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,94** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie  
per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta  
al piano -1, interno 45BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari site al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**46BOX** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **8,06** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie  
per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al  
piano -1, interno 46BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle unità immobiliari al piano

# PDF Eraser Free

interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**47BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **8,08** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 47BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - - DIRITTO DI SUPERFICIE -

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**48BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **13,39** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 48BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BUI, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - - DIRITTO DI SUPERFICIE

trattasi di elaborato planimetrico che rappresenta la totalità delle unità immobiliari site al piano terra in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**49BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **13,36** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 49BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - - DIRITTO DI SUPERFICIE

trattasi di elaborato planimetrico che comprende tutte le unità immobiliari situate nell'interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

**50BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 50BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**51BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **18,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 51BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

# PDF Eraser Free

Immobile costruito nel 2010.

**53BOX** box singolo a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **24,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 53BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**A1** appartamento a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **148,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno A1, scala A, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (s1-T-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

**A2** appartamento a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno A2, scala A, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (S1-T-2-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

**A3** appartamento a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno A3, scala A, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (s1 -T-2-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

**A4** appartamento a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **92,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno A4, scala A, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 2 - (s1-t-1-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

**A5** appartamento a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **97,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno A5, scala A, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4,

# PDF Eraser Free

indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1 -T-1-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

**B1 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno B1, scala B, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

L'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**B2 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **91,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno B2, scala B, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**B3 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno B3, scala B, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

L'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**B4 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **146,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno B4, scala B, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (s1 -T -1-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

**B5 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **89,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 2 - (S1-T-1), intestato a

l'elaborato planimetrico individua tutte le unità immobiliari in edilizia libera

**C1 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **115,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno C1, scala

## PDF Eraser Free

C, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1 - T- 2), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**C2 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno C2, scala C, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta la totalità delle unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**C3 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **105,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno C3, scala C, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-T-1-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico comprende tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**C4 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **97,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno C4, scala C, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-T-1), intestato a

l'elaborato planimetrico include tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**D1 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **124,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno D1, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

l'elaborato planimetrico comprende tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**D2 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno D2, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

l'elaborato planimetrico comprende tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## PDF Eraser Free

**D3 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **123,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno D3, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-1-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico comprende tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**D4 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno D4, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-T-1-3-4), intestato a

l'identificativo nell'elaborato planimetrico comprende tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**D5 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno D5, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-T-3-4), intestato a

nell'elaborato planimetrico l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**D6 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **123,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno D6, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 3 - (S1-T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico l'identificativo catastale identifica tutte le unità immobiliari in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**D7 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno D7, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N1, piano: 3 - (S1-T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**D8 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno D8, scala

## PDF Eraser Free

D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 3 - (S1-T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**D9** appartamento a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **130,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno D9, scala D, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 3 - (S1-T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico, identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**DA 1D A 9D** cantina a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **15,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno da 1Da9D, scala D. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (t-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**DA1BC A 21BC** cantina a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **176,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno da 1 a 21 scale B e C, scala B e C. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che individua tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

**E1** appartamento a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **44,41** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno E1, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (2-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia convenzionata al piano primo, secondo, terzo e quarto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**E10** appartamento a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **51,98** mq per la quota di 1/1 di diritto di superfici

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno E10, scala E, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4,

## PDF Eraser Free

indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 4 - (1-2-3), intestato a comune di busto arszio - diritto di proprieta' - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia convenzionata al piano primo, secondo e terzo e quarto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**E11 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **55,33** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno E11, scala E, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 4- (1-2-3), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili al piano primo, secondo e terzo e quarto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**E2 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **95,06** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno E2, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1-(2-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale comprende tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo e terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**E3 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **94,63** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 79 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno E3, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (2-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale identifica tutte le unità immobiliari ai piani primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**E4 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **44,41** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno E4, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 2 -(1-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**E5 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **82,46** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

## PDF Eraser Free

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno E5, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 2 - (1-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE  
nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**E6 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **84,08** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno E6, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 2-(1-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE  
nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**E7 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **66,14** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e quarto, interno E7, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m; > 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 3 - (1-2-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**E8 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **82,46** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno E8, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 3 - (1-2-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**E9 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **84,08** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno E9, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m; > 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 3, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al

# PDF Eraser Free

piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**F1 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **137,09** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno F1, scala F, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - -DIRITTO DI SUPERFICIE -

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale comprende tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**F2 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **121,77** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno F2, scala F, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - - DIRITTO DI SUPERFICIE

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale comprende tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**G1 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **60,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno G1, scala G, ha un'altezza interna di 339. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 1, intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale comprende tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**G2 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **88,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno G2, scala G, ha un'altezza interna di 339. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 1 - (T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari al piano terra, primo e secondo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**G3 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **51,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno G3, scala G, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 2, intestato a

Nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari al

# PDF Eraser Free

piano terra, primo e secondo in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

**G4 appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **78,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno G4, scala G, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/4, indirizzo catastale: via ZAPPELLINI 1, piano: 2, intestato a

Nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari al piano terra, primo e secondo in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

**UFF1 ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 1, scala G, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetro, l'identificativo catastale rappresenta la totalità degli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**UFF10 ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 10, scala C, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetro, l'identificativo catastale rappresenta la totalità degli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**UFF2 ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 2, scala G, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetro, l'identificativo catastale rappresenta la totalità degli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**UFF3 ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 3, scala A, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a

nell'elaborato planimetro, l'identificativo catastale rappresenta la totalità degli immobili in edilizia libera

## PDF Eraser Free

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**UFF4** ufficio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 4, scala A, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**UFF5** ufficio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 5, scala A, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**UFF6** ufficio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 6, scala B, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**UFF7** ufficio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 7, scala B, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

**UFF8** ufficio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 8, scala B, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

# PDF Eraser Free

**UFF9** ufficio a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani. della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 9, scala C, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.613,85 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>€ 5.428.768,96</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.428.768,96</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.343.015,17</b>
Data della valutazione:	<b>27/04/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Primo sopralluogo effettuato: 05.03.2013

Secondo sopralluogo effettuato: 05.04.2023. Si è effettuato un sopralluogo prima del deposito della presente perizia aggiornata a seguito di frazionamento e dell'identificazione catastale. Si precisa che il cantiere è in stato di degrado rispetto al sopralluogo di dieci anni fa. In particolar modo si segnala la presenza di rifiuti, degrado delle basculanti e presenza di vegetazione da estirpare al piano interrato; presenza di rifiuti, arbusti da estirpare al piano terra. Inoltre si segnala la rottura delle vetrate dei vani scala comuni e l'assenza dei canali di gronda/camini in rame a seguito di rimozione/furto, nonché degrado/rimozione delle persiane.

NB. Rispetto al primo sopralluogo, a seguito di atto di identificazione catastale, all'attualità i box indicati nella precedente perizia con i numeri 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 non saranno più inclusi nella perizia di stima in quanto in proprietà del Comune di Busto Arsizio ed esclusi dal pignoramento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'elenco delle formalità in cui sono presenti gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, si trova anche:

TRASCRIZIONE del 24/04/2012 - Reg. Part. 28174, Reg. Gen. 41667 - Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - A favore di Terziotti s.r.l. e di Cooperativa Sociale a r.l. il Pellicano Onlus contro . e Vesta srl in liquidazione.

# PDF Eraser Free

## 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**, iscritta il 09/03/2012 ai nn. 25102-4003, a favore di Vittoria Assicurazioni s.p.a., contro \_\_\_\_\_, derivante da Costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: €1.700.000,00.

Importo capitale: €1.108.974,54.

Durata ipoteca: fino al 15.06.2016.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 - Catasto Fabbricati: SU. BU, Fg.16,Part.35462,Terreno; Immobile 2 - Catasto Fabbricati: SU. BU, Fg.16, Part.1637, Sub. 10, Fabbricato; Immobile 3 - Catasto Terreni: Fg.9, Part. 35462; Immobile 4: Catasto Terreni: Fg.9, Part.1637.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 22/11/2006 a Milano 2 ai nn. 179659-45080, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro \_\_\_\_\_, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 15200000.

Importo capitale: 7600000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 - Catasto Fabbricati: SU. BU, Fg.16,Part.35462,Terreno; Immobile 2 - Catasto Fabbricati: SU. BU, Fg.16, Part.1637, Sub. 10, Fabbricato; Immobile 3 - Catasto Terreni: Fg.9, Part. 35462; Immobile 4: Catasto Terreni: Fg.9, Part.1637..

Trattasi di ipoteca volontaria iscritta il 22.11.2006 a favore di BNL a garanzia di un finanziamento fondiario ex art. 10 e 38 D.lgs. 1 settembre 1993 n. 385. In tale periodo gli immobili risultavano in capo alla società Vesta S.r.l. con sede in Biella (codice fiscale 01829610029) e sono pervenuti all'attuale proprietario nonché debitore esecutato \_\_\_\_\_ con sede in Milano (codice fiscale 07639270961) per atto di conferimento in società di ramo d'azienda Notaio \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ del 15 dicembre 2011 rep. 35484-15368 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano \_\_\_\_\_ il 29 dicembre 2011 al n. 150497 del registro generale e n. 93011 del registro particolare. A seguito di tale atto di conferimento la titolarità dell'immobile e del relativo debito gravato da ipoteca è passato a \_\_\_\_\_ (vedere allegati n.9).

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

pignoramento, trascritto il 15/05/2012 ai nn. 49178-33575, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contrc \_\_\_\_\_, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 - Catasto Fabbricati: SU. BU, Fg.16,Part.35462,Terreno; Immobile 2 - Catasto Fabbricati: SU. BU, Fg.16, Part.1637, Sub. 10, Fabbricato; Immobile 3 - Catasto Terreni: Fg.9, Part. 35462; Immobile 4: Catasto Terreni: Fg.9, Part.1637.

sentenza di fallimento, trascritta il 21/02/2020 a Milano 2 ai nn. 22044-13052, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI \_\_\_\_\_ NONCHE' DEL SOCIO ILL. RESP. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

pignoramento, trascritto il 21/03/2023 a Milano 2 ai nn. 37559-5653, a favore di Banca nazionale del lavoro spa (come nella formalità originaria), contro \_\_\_\_\_ (come nella formalità di riferimento, derivante da atto giudiziario - restrizione di beni.

La formalità è riferita solamente a foglio 16 mappale 35462 sub. 505-503-504.

Formalità di riferimento - registro particolare 33575 del 15/05/2012

# PDF Eraser Free

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>

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili oggetto della presente Relazione di stima sono ancora in fase di realizzazione, ovvero non sono ancora terminati. Quanto realizzato corrisponde a quanto autorizzato (ad eccezione di piccole difformità interne). Lo stato dell'immobile si può definire "al rustico": mancano tutte le opere di finitura e tutti gli impianti. Gli immobili sono oggetto di convenzione urbanistica la quale prevedeva la realizzazione di opere pubbliche a scomputo oneri. Tali opere non sono state realizzate, ragion per cui l'Amministrazione Comunale ha provveduto a richiedere l'escussione della polizza fidejussoria rilasciata da Coface Assicurazione per un importo pari a €102.600,00 (vedere allegati).

L'Amministrazione Comunale ha anche provveduto a richiedere l'escussione delle polizze fidejussorie rilasciate per il mancato pagamento della prima e della seconda rata del costo di costruz

Avendo incassato tutte le polizze fidejussorie, l'Amministrazione Comunale più nulla chiederà in merito agli oneri dovuti per le pratiche presentate.

Occorrerà presentare nuova pratica comunale per la riapertura del Titolo Edilizio per poter terminare quanto già iniziato.

Occorrerà provvedere allo smaltimento dei rifiuti e della gru presente in cantiere, nonchè provvedere alle dovute bonifiche dei luoghi se necessarie. Per tali interventi vengono ipotizzate spese pari a circa €20.000,00 che potranno essere computate con precisione solo in fase di effettivo nuovo inizio lavori per terminare il cantiere.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI RICOGNIZIONE  
(dal 17/01/2023), con atto stipulato il 17/01/2023 a firma di ai nn. 54830/18029 di  
repertorio, trascritto il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12722-8376.  
Il titolo è riferito solamente a FG 16 MAPPALE 1637

PER DIRITTO DI SUPERFICIE E COMUNE DI BUSTO  
ARSIZIO PER DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/1+1/1, in forza di ATTO DI  
RICOGNIZIONE DI DIRITTI REALI (dal 17/01/2023), con atto stipulato il 17/01/2023 a firma di  
ai nn. 54830-18029 di repertorio, trascritto il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12722-8376.  
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 16 MAPPALE 36732

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/1990 fino al 30/06/2006), con  
atto stipulato il 17/07/1990 a firma di Notaio ai nn. 93350/7214 di repertorio,  
trascritto il 26/07/1990 a Milano 2 ai nn. 62509-44959

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2006 fino al 30/04/2010), con

# PDF Eraser Free

atto stipulato il 30/06/2006 a firma di Notaio ai nn. 70696/11310 di repertorio,  
trascritto il 21/07/2006 a Milano 2 ai nn. 117291-61756

per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione società (dal 30/04/2010 fino al  
15/12/2011), con atto stipulato il 30/04/2010 a firma di Notaio ai nn. 143055/24116  
di repertorio, trascritto il 02/09/2010 a Milano 2 ai nn. 112269/67364

per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal  
15/12/2011 fino al 01/02/2023), con atto stipulato il 15/12/2011 a firma di Notaio  
ai nn. 35484/15368 di repertorio, trascritto il 29/12/2011 a Milano 2 ai nn. 150497-93011

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **66/03 VAR. N.1** e successive varianti, intestata a  
(prima della voltura a ), per lavori di esecuzione di  
Variante n.1 in attuazione alla Variante Morfologica al Piano di Recupero n. 14/01 - recupero di  
edificio esistente ad uso residenziale e terziario e nuova costruzione residenziale  
pluripiano., presentata il 15/06/2007 con il n. 35311 di protocollo, rilasciata il 18/03/2010

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **31/04-Opere di urbanizzazione** e successive varianti, intestata a  
poi ritirata da per lavori di  
esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Piano di Recupero n. 14/01,  
presentata il 11/03/2004 con il n. 15398 di protocollo, rilasciata il 03/10/2006

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Intervento subordinato a Piano di Recupero n.14/01  
(adozione del 26.02.2003 Rep. n. 68809- Raccolta n. 10175 - Notaio e Convenzione  
urbanistica integrativa del 31.03.2009 Rep. n. 85.345 Raccolta n. 14.038 Notaio )

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

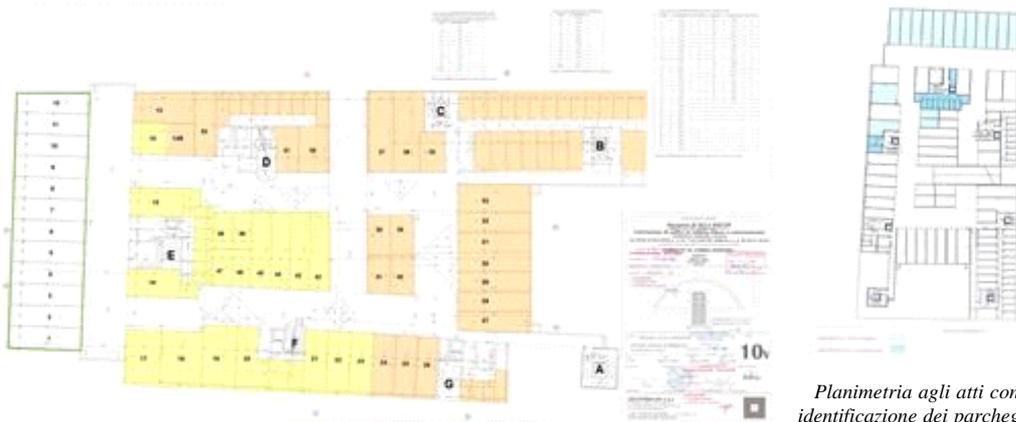
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a P.di C. n. 66/03 VAR.1 (Recupero di e  
costruzione di edifici in edilizia libera e convezionata).

Ovviamente, trattandosi di edificio in costruzione, non ancora terminato, con opere eseguite "al  
rustico", è difficile parlare di conformità in quanto appunto l'opera non è ancora terminata, ma in fase  
di realizzazione. in linea generale, le opere eseguite, seppur non ancora terminate, sembrano  
corrispondere a quanto autorizzato. Ci sono, in alcuni casi, lievi difformità, tipo lievi spostamenti di  
tramezze interne e/o aperture che, normalmente, vengono regolarizzate con una variante finale prima  
della comunicazione di fine lavori. Si segnala che nella pratica edilizia i box in edilizia convenzionata  
erano stati indicati con la numerazione dal n1 al n12 (campitura colore verde). Questi box invece  
all'attualità sono di proprietà esclusiva del comune. Per tale motivo i box dovranno essere ricollocati  
come da planimetria che si allega ed evidenziati in colore giallo (edilizia convenzionata)

# PDF Eraser Free



*Planimetria con identificazione dei parcheggi in edilizia convenzionata in colore giallo - situazione attuale a seguito di atto di identificazione catastale. I parcheggi con campitura verde sono invece di proprietà esclusiva del comune*

*Planimetria agli atti con identificazione dei parcheggi in edilizia convenzionata in colore azzurro*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a estratto mappa catastale ed elaborato planimetrico.

Ovviamente, trattandosi di edificio in costruzione, non sono ancora state prodotte e depositate le schede catastali delle unità immobiliari che compongono il complesso residenziale/terziario. Le stesse dovranno essere prodotte e depositate al Catasto prima della fine lavori/richiesta di agibilità.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 13BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **32,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 13BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ANDREA ZAPPELLINI n. 1, piano: Piano S1 (-T - 1-2 ), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia libera

# PDF Eraser Free

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

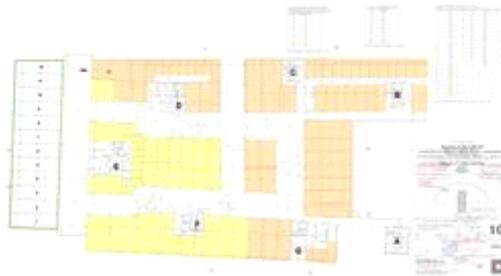
Trattasi di box già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio), nonché opere di manutenzione e/o sostituzione di parti danneggiate.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box	32,76	x	100 %	=	32,76
<b>Totale:</b>	<b>32,76</b>				<b>32,76</b>



## ACCESSORI:

albergo.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In

# PDF Eraser Free

primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore base di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli si è partiti da: €20.000,00. Però trattandosi di un box di ampie dimensioni, sia in lunghezza che in larghezza, circa 4x8m, si è valutato un valore a corpo pari a €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 14B

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 14B (META' BOX), scala D. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

nell'elaborato planimetrico vengono rappresentate tutte le unità immobiliari in edilizia libera al piano interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

# PDF Eraser Free

## SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

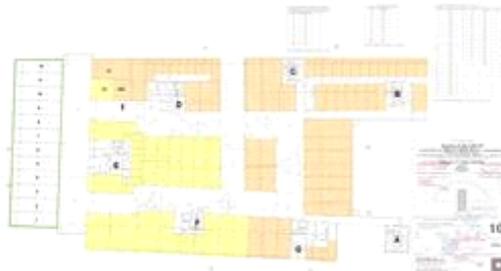
Trattasi di box già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio). Si precisa che il box in oggetto identifica solo una porzione del box esistente in quanto l'altra porzione (14) insiste su una superficie in diritto di proprietà del Comune di Busto Arsizio e in diritto di superficie di

## 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
Box	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore base di €20.000,00 per box singoli, € 30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli si è partiti da: € 20.000,00. Però trattandosi di metà di un box di ampie dimensioni, sia in lunghezza che in larghezza circa 4x8m, si è valutato un valore a corpo pari a €

# PDF Eraser Free

30.000,00/2= €15.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€15.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €13.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti dei box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.500,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 14BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 14BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE

si precisa che il box in oggetto riguarda solo una porzione della totalità del box identifico in planimetria con il numero 14. La restante porzione (identificata con 14b) rientra invece nella superficie di proprietà di

Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media



# PDF Eraser Free

negozi al dettaglio

nella media



scuola elementare

nella media



scuola media inferiore

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio). Si precisa che il box in oggetto identifica solo una porzione del box esistente in quanto l'altra porzione (14b) insiste su una superficie di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_ e non in diritto di superficie.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc = Sua + 60\%(Sp + Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8

# PDF Eraser Free

della convenzione.

Quindi:

€1.497,73 x 19 mq x 60% mq = €17.074,12

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€17.074,12 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €15.366,70

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.074,12**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-1.707,41
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	3.414,82

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.781,53**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.607,86**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 15BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **27,99** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 15BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

# PDF Eraser Free

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

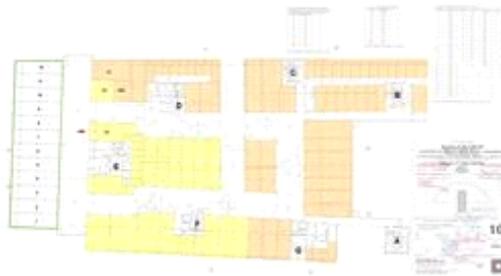
Trattasi di box già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	27,99	x	100 %	=	27,99
<b>Totale:</b>	<b>27,99</b>				<b>27,99</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della

# PDF Eraser Free

Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$€1.497,73 \times 27,99 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €25.152,87$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$€25.152,87$  arrotondato a  $€25.000,00$  - valore impianti pari al 10% del valore finale =  $€22.500,00$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.500,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	5.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.388,89**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 16BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,75** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 16BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE  
trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia convenzionata

# PDF Eraser Free

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

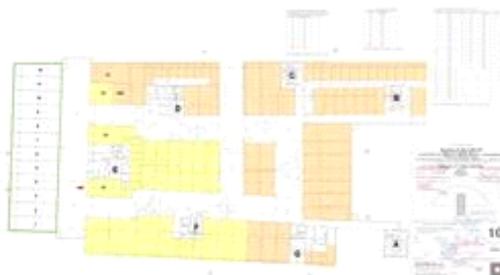
Trattasi di box già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	26,75	x	100 %	=	26,75
<b>Totale:</b>	<b>26,75</b>				<b>26,75</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa

# PDF Eraser Free

zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 26,75 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €24.038,56$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€24.038,56 \text{ arrotondato a } €24.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €21.600,00$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.000,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.400,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	4.800,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.533,33**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 17BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **36,55** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 17BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE

# PDF Eraser Free

trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media ★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box doppio in larghezza, già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio). nella pratica edilizia il box 17 veniva indicato con una superficie pari a 17,31 mq. nella realtà il box è pari a 36,55 mq circa in quanto la lunghezza riportata nella pratica edilizia non è corretta.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	36,55	x	100 %	=	36,55
<b>Totale:</b>	<b>36,55</b>				<b>36,55</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

# PDF Eraser Free

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 36,55 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €32.845,21$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€32.845,21 \text{ arrotondato a } €32.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €28.800,00$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.200,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	6.400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.377,78**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO 18BOX

# PDF Eraser Free

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **41,70** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 18BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO PROPRIETA'  
trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle future singole unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

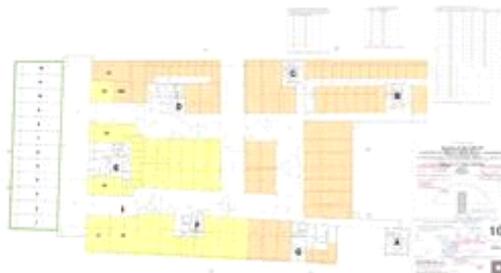
Trattasi di box doppio in larghezza rientrante tra quelli da destinare all'edilizia convenzionata (vedi in allegato "Verifica superfici edilizia convenzionata"). Il Box è già stato realizzato ed è dotato di basculante. occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	41,70	x	100 %	=	41,70
<b>Totale:</b>	<b>41,70</b>				<b>41,70</b>



## VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 41,70 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €37.473,20$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€37.473,20 \text{ arrotondato a } €37.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €33.300,00$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.700,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	7.400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.655,56**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**BOX SINGOLO**

# PDF Eraser Free

## DI CUI AL PUNTO 19BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **37,84** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 19BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' .  
trattasi di elaborato planimetrico che comprende tutte le unità immobiliari al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box doppio in larghezza, già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	37,84	x	100 %	=	37,84
<b>Totale:</b>	<b>37,84</b>				<b>37,84</b>



# PDF Eraser Free

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 37,84 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €34.004,46$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€34.004,46 \text{ arrotondato a } €34.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €30.600,00$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.400,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	6.800,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.088,89**

**BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI**

# PDF Eraser Free

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO 1E-2E-3E-4E-5E-6E-7E-8E-9E

**cantina** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani. della superficie commerciale di **23,66** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 1E-2E-3E-4E-5E-6E-7E-8E-9E , scala E. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, piano: S1  
trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari site al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di n. 9 cantine in corrispondenza della scala E rientranti tra quelle da destinare all'edilizia convenzionata (vedi in allegato "Verifica superfici edilizia convenzionata"). La cantina è già stata realizzata ed è dotata di porta metallica. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

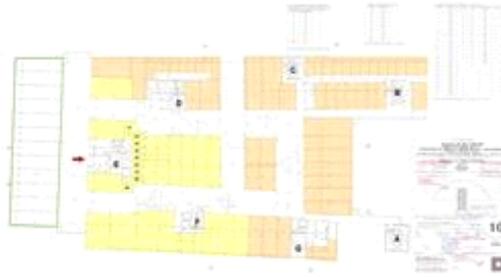
### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	5,06	x	60 %	=	3,04
Cantine 1(5,06mq)-2(3,77mq)- 3(3,47mq)-4(3,47mq)-5(3,47)- 6(3,47)-7(3,47mq)-8(3,77mq)- 9(4,42mq)	34,37	x	60 %	=	20,62
<b>Totale:</b>	<b>39,43</b>				<b>23,66</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc = Sua + 60\% (Sp + Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 23,658 \text{ mq} = €39.926,48$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire le cantine (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€21.259,97 - \text{valore impianti pari al 10\% del valore finale} = €19.133,98$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.926,48**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti delle cantine valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.992,65
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	7.985,30

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.919,13**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.159,32**

**BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO**

# PDF Eraser Free

LANDRIANI

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO 1F-2F

**cantina** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani. della superficie commerciale di **7,64** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 1F-2F .Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico che comprende tutte le unità immobiliari al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di n. 2 cantine accessibili dalla scala F, rientranti tra quelle da destinare all'edilizia convenzionata (vedi in allegato "Verifica superfici edilizia convenzionata"). La cantina è già stata realizzata ed è dotata di porta metallica. Occorreranno interventi di manutenzione e sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

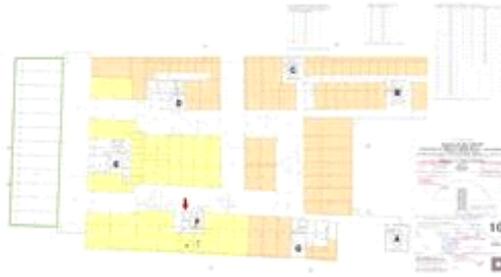
### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantine 1(5,48mq)-2(7,26mq)	12,74	x	60 %	=	7,64
<b>Totale:</b>	<b>12,74</b>				<b>7,64</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc = Sua + 60\% (Sp + Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 7,644 \text{ mq} = €11.448,65$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€11.448,65 \text{ arrotondato a } €11.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €9.900,00$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti delle cantine valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-1.100,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	2.200,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.411,11**

**BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO**

# PDF Eraser Free

LANDRIANI

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO 1G-2G-3G-4G

**cantina** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **15,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 1G-2G-3G-4G, scala G. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di n. 4 cantine accessibili dalla scala G. Le cantine sono già state realizzate e sono dotate di porte metalliche. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantine 1(3,47mq)-2(3,47mq)- 3(3,23mq)-4(5,60mq)	15,77	x	100 %	=	15,77
<b>Totale:</b>	<b>15,77</b>				<b>15,77</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Si è pertanto considerato un prezzo di vendita pari a € 4.000,00 per singola cantina. Quindi  $€4.000 \times 4 = €16.000,00$ .

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€16.000,00 - valore impianti/manutenzione pari al 10% del valore finale = €14.400,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti della cantina valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-1.600,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.400,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO 20BOX

# PDF Eraser Free

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **30,13** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 79 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 20BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

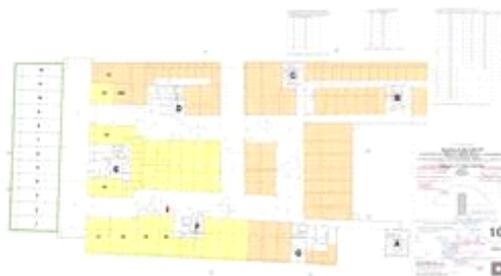
Trattasi di box rientrante tra quelli da destinare all'edilizia convenzionata (vedi in allegato "Verifica superfici edilizia convenzionata"). Il Box è già stato realizzato ed è dotato di basculante. occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	30,13	x	100 %	=	30,13
<b>Totale:</b>	<b>30,13</b>				<b>30,13</b>



## VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 30,13 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €27.075,96$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€27.075,96 \text{ arrotondato a } €27.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €24.300,00$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27.075,96**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.707,60
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	5.415,19

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.783,56**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.143,34**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO 21BOX

# PDF Eraser Free

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,26** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 21BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIITTO DI SUPERFICIE - nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale riguarda tutte le unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media ★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

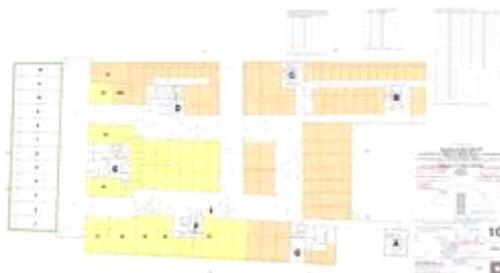
Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	25,26	x	100 %	=	25,26
<b>Totale:</b>	<b>25,26</b>				<b>25,26</b>



# PDF Eraser Free

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 25,26 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €22.699,60$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€22.699,60 \text{ arrotondato a } €22.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €19.800,00$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.200,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	4.400,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.822,22**

**BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI**

# PDF Eraser Free

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 22BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,51** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 22BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - ' nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

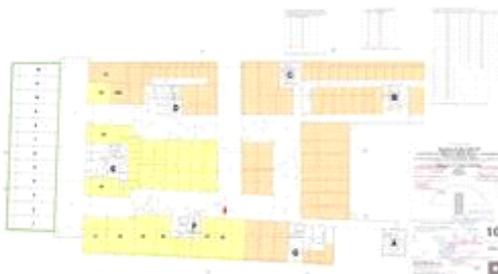
Trattasi di box già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	25,51	x	100 %	=	25,51
<b>Totale:</b>	<b>25,51</b>				<b>25,51</b>



# PDF Eraser Free

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 25,51 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €22.924,25$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€22.924,25 \text{ arrotondato a } €22.500,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €20.250,00$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.500,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.250,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	4.500,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.750,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.250,00**

**BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO**

# PDF Eraser Free

LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 23BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,34** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 23BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico con indicazione di tutte le unità immobiliari site al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	25,34	x	100 %	=	25,34
<b>Totale:</b>	<b>25,34</b>				<b>25,34</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc = Sua + 60\% (Sp + Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 25,34 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €22.771,48$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€22.771,48 \text{ arrotondato a } €22.500,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €20.250,00$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.500,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.250,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	4.500,00

# PDF Eraser Free

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 24.750,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 19.250,00</b>

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 24BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 24BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

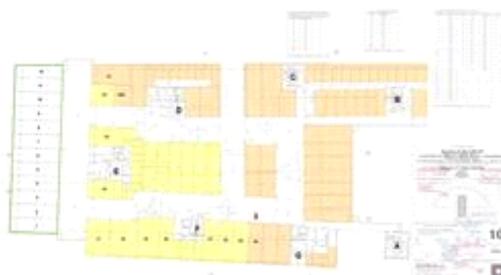
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	25,10	x	100 %	=	25,10
<b>Totale:</b>	<b>25,10</b>				<b>25,10</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00. Avendo ampie dimensioni, lunghezza pari ad oltre 8.00 m è stato valutato un valore pari a €25.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€25.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €22.500,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.500,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.500,00**

**BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO**

# PDF Eraser Free

LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 25BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **24,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 25BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: s1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

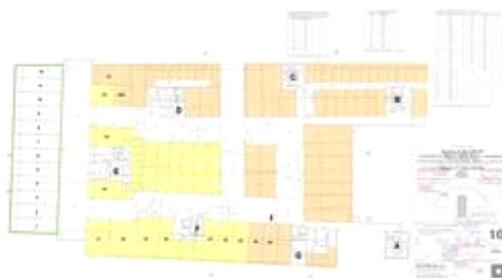
### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	24,25	x	100 %	=	24,25
<b>Totale:</b>	<b>24,25</b>				<b>24,25</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00 Avendo ampie dimensioni, lunghezza pari ad oltre 8.00 m è stato valutato un valore pari a €25.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€25.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €22.500,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.500,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.500,00**

**BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI**

# PDF Eraser Free

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 26BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **22,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 26BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

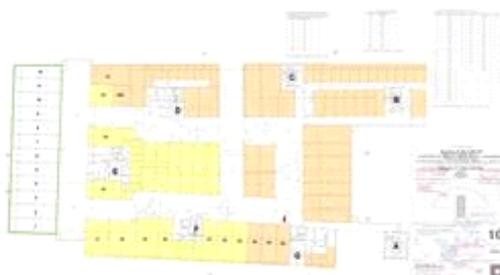
Trattasi di box già stato realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	22,47	x	100 %	=	22,47
<b>Totale:</b>	<b>22,47</b>				<b>22,47</b>



# PDF Eraser Free

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00 Avendo ampie dimensioni, lunghezza pari ad oltre 8.00 m è stato valutato un valore pari a €25.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€25.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €22.500,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.500,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.500,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO 27BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **27,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 27BOX. Identificazione catastale:

# PDF Eraser Free

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

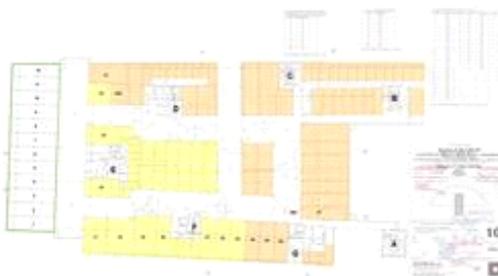
Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	27,30	x	100 %	=	27,30
<b>Totale:</b>	<b>27,30</b>				<b>27,30</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box doppi in lunghezza: €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 28BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 28BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

# PDF Eraser Free

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

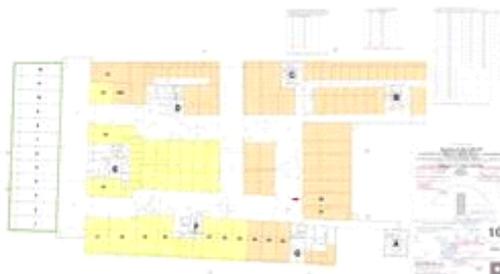
Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	25,90	x	100 %	=	25,90
<b>Totale:</b>	<b>25,90</b>				<b>25,90</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box doppi in lunghezza: €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al

# PDF Eraser Free

10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 29BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 29BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

# PDF Eraser Free

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

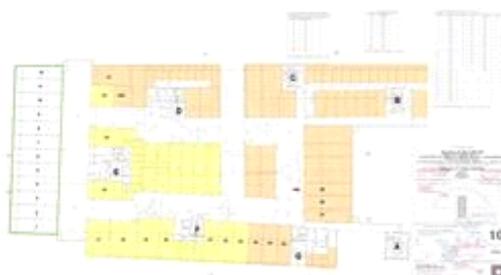
Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	26,80	x	100 %	=	26,80
<b>Totale:</b>	<b>26,80</b>				<b>26,80</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box doppi in lunghezza: €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27.000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

# PDF Eraser Free

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **27.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 30BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 30BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a `

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

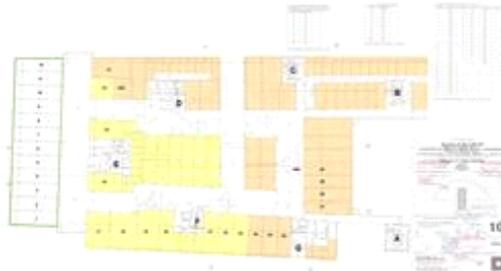
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

# PDF Eraser Free

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	26,80	x	100 %	=	26,80
<b>Totale:</b>	<b>26,80</b>				<b>26,80</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box doppi in lunghezza: €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27.000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

# PDF Eraser Free

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

€ 27.000,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 31BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 31BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

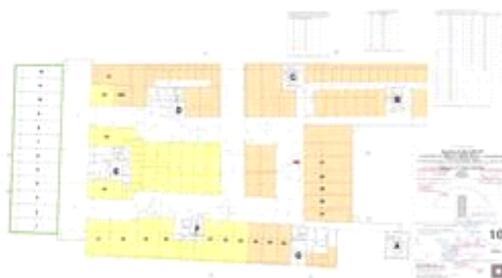
### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	26,80	x	100 %	=	26,80
<b>Totale:</b>	<b>26,80</b>				<b>26,80</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box doppi in lunghezza: €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27.000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

# PDF Eraser Free

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 32BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **26,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 32BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

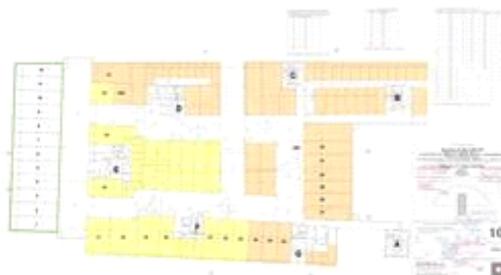
Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	26,80	x	100 %	=	26,80
<b>Totale:</b>	<b>26,80</b>				<b>26,80</b>



# PDF Eraser Free

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box doppi in lunghezza: €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27.000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 33BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **37,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 33BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

# PDF Eraser Free

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media ★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

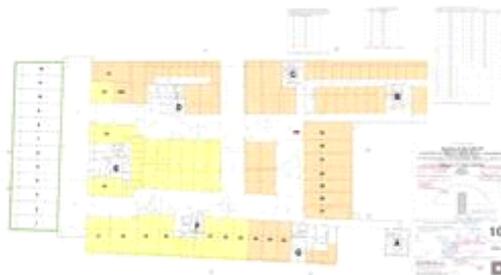
Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	37,10	x	100 %	=	37,10
<b>Totale:</b>	<b>37,10</b>				<b>37,10</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di

# PDF Eraser Free

mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box doppi in lunghezza: €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 35BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **18,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 35BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: via zappellini n1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a --

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutti gli immobili in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

# PDF Eraser Free

## SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

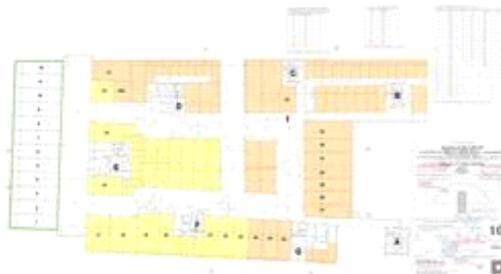
Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	18,78	x	100 %	=	18,78
<b>Totale:</b>	<b>18,78</b>				<b>18,78</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€20.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €18.000,00.

# PDF Eraser Free

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 36BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **42,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 36BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi

# PDF Eraser Free

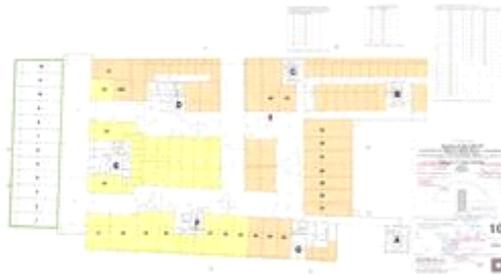
sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	42,10	x	100 %	=	42,10
<b>Totale:</b>	<b>42,10</b>				<b>42,10</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box doppi in lunghezza: €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27.000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile	-3.000,00

# PDF Eraser Free

(e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **27.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 37BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **38,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 37BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

### CONSISTENZA:

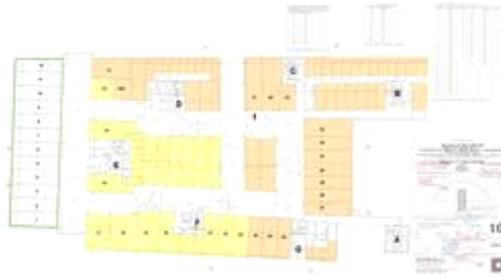
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	38,36	x	100 %	=	38,36

**PDF Eraser Free**

<b>Totale:</b>	<b>38,36</b>	<b>38,36</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box doppi in lunghezza: €30.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€30.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €27.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-3.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

# PDF Eraser Free

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 38BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **16,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 38BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: via zappellini n. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

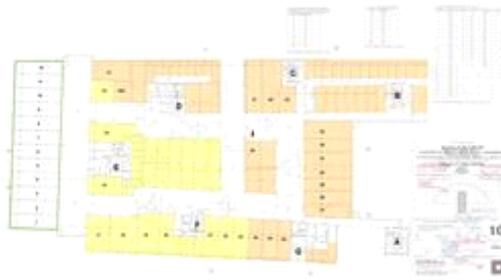
### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	16,48	x	100 %	=	16,48
<b>Totale:</b>	<b>16,48</b>				<b>16,48</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€20.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €18.000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

# PDF Eraser Free

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 39BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **17,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 39BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media ★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

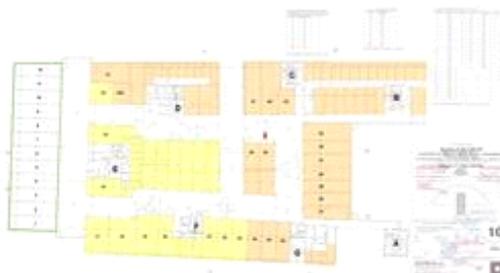
Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	17,09	x	100 %	=	17,09
<b>Totale:</b>	<b>17,09</b>				<b>17,09</b>



# PDF Eraser Free

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€20.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €18.000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 40BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 40. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

# PDF Eraser Free

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

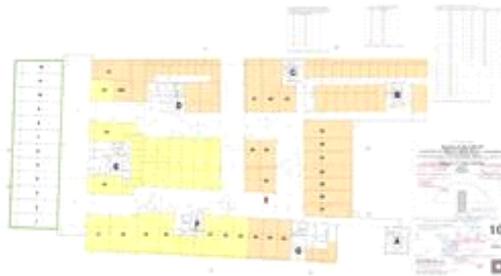
Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box

## PDF Eraser Free

doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€20.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €18.000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 42BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **28,44** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 41BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico comprendente tutte le unità immobiliari IN EDILIZIA LIBERA

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

# PDF Eraser Free

## SERVIZI

municipio

nella media ★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

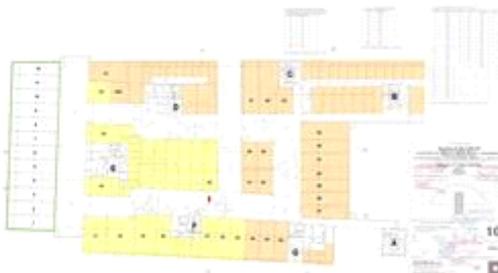
Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	28,44	x	100 %	=	28,44
<b>Totale:</b>	<b>28,44</b>				<b>28,44</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc = Sua + 60\%(Sp + Snr)$ . Tale prezzo,

# PDF Eraser Free

all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 28,44 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €25.557,26$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€25.557,26 \text{ arrotondato a } €25.500,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €22.950,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.550,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	5.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.050,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.816,67**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 43BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **27,68** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

) per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 43BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - , - DIRITTO DI SUPERFICIE -  
trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle unità immobiliari al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone

# PDF Eraser Free

limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

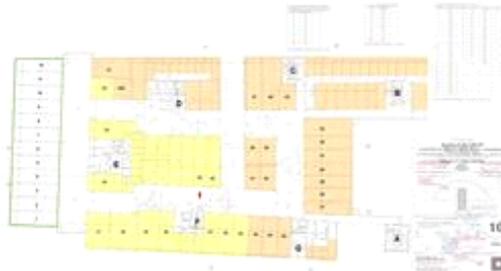
Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	27,68	x	100 %	=	27,68
<b>Totale:</b>	<b>27,68</b>				<b>27,68</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia

# PDF Eraser Free

(in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 27,68 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €24874,29$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€24874,29 \text{ arrotondato a } €24500,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €22.050,00$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.450,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	4.900,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.961,11**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 44BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **27,25** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 44BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle unità immobiliari nell'interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

# PDF Eraser Free

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

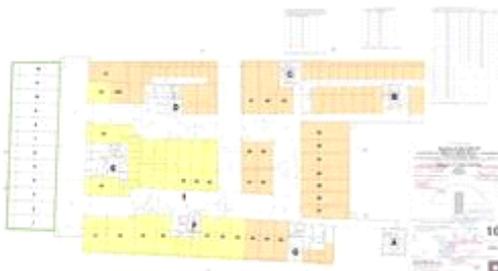
Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	27,25	x	100 %	=	27,25
<b>Totale:</b>	<b>27,25</b>				<b>27,25</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere

# PDF Eraser Free

di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 27,25 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €24.487,88$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€24.487,88 \text{ arrotondato a } €24.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €21.600,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.400,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	4.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.533,33**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 45BOX

**box doppio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani. della superficie commerciale di **26,94** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 45BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO PROPRIETA' - DIRITTO SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari site al piano interrato

# PDF Eraser Free

in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

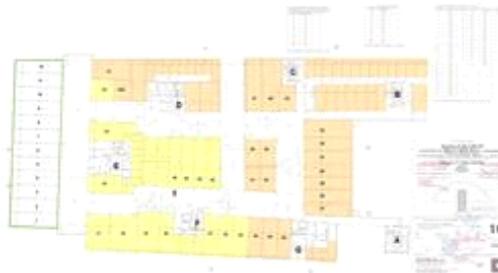
Trattasi di box doppio in lunghezza già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	26,94	x	100 %	=	26,94
<b>Totale:</b>	<b>26,94</b>				<b>26,94</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un

## PDF Eraser Free

valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 26,94 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €24.209,30$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€24.209,30 \text{ arrotondato a } €24.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €21.600,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.400,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	4.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.533,33**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 46BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **8,06** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 46BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO -

# PDF Eraser Free

DIRITTO DI PROPRIETA' -  
SUPERFICIE -

- DIRITTO DI

trattasi di elaborato planimetrico che identifica la totalità delle unità immobiliari al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

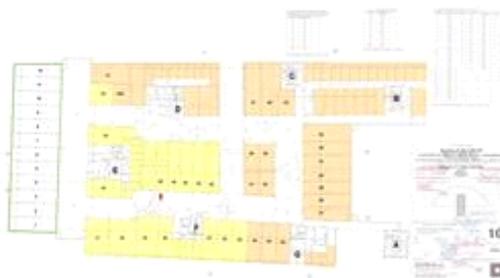
Trattasi di box singolo rientrante tra quelli da destinare all'edilizia convenzionata (vedi in allegato "Verifica superfici edilizia convenzionata"). Il Box è già stato realizzato ed è dotato di basculante. occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	13,44	x	60 %	=	8,06
<b>Totale:</b>	<b>13,44</b>				<b>8,06</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 13,44 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €12.077,69$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€12.077,69 \text{ arrotondato a } €12.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €10.800,00$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-1.200,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	2.400,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.266,67**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO 47BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **8,08** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,

# PDF Eraser Free

interno 47BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - SUPERFICIE - trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari al piano interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

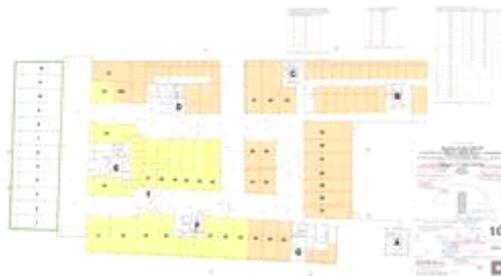
Trattasi di box singolo rientrante tra quelli da destinare all'edilizia convenzionata (vedi in allegato "Verifica superfici edilizia convenzionata"). Il Box è già stato realizzato ed è dotato di basculante. occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	13,47	x	60 %	=	8,08
<b>Totale:</b>	<b>13,47</b>				<b>8,08</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

# PDF Eraser Free

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 13,47 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €12.104,65$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€12.104,65 \text{ arrotondato a } €12.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €10.800,00$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-1.200,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	2.400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.266,67**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO 48BOX

# PDF Eraser Free

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **13,39** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 48BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BUI, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - , - DIRITTO DI SUPERFICIE

trattasi di elaborato planimetrico che rappresenta la totalità delle unità immobiliari site al piano terra in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

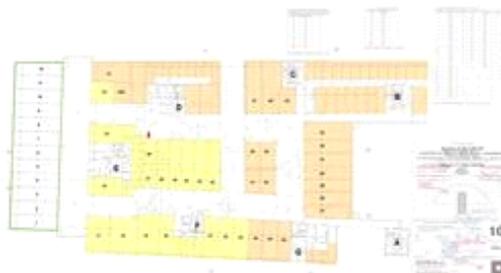
Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	13,39	x	100 %	=	13,39
<b>Totale:</b>	<b>13,39</b>				<b>13,39</b>



## VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 13,39 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €12.032,76$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€12.032,76 \text{ arrotondato a } €12.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €10.800,00$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-1.200,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	2.400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.266,67**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO 49BOX

# PDF Eraser Free

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **13,36** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 49BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE  
trattasi di elaborato planimetrico che comprende tutte le unità immobiliari situate nell'interrato in edilizia convenzionata

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

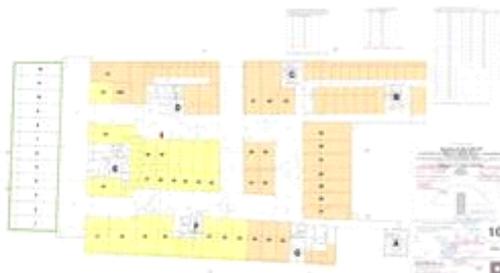
Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	13,36	x	100 %	=	13,36
<b>Totale:</b>	<b>13,36</b>				<b>13,36</b>



## VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione). Poi, trattandosi di un box oggetto di convenzione edilizia, è stato anche valutato il fatto che lo stesso box sia soggetto ad un prezzo massimo di assegnazione. Nello specifico la valutazione è stata anche effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 13,36 \text{ mq} \times 60\% \text{ mq} = €12.005,80$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$$€12.005,80 \text{ arrotondato a } €12.000,00 - \text{valore impianti pari al } 10\% \text{ del valore finale} = €10.800,00$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-1.200,00
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	2.400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.266,67**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**BOX SINGOLO**

# PDF Eraser Free

## DI CUI AL PUNTO 50BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **25,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 50BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

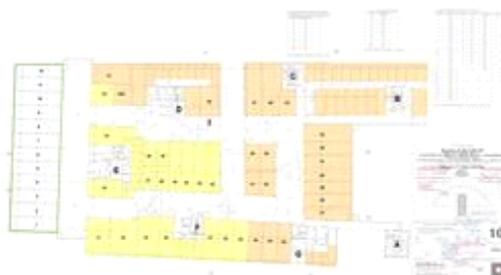
Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	25,69	x	100 %	=	25,69
<b>Totale:</b>	<b>25,69</b>				<b>25,69</b>



### VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€20.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €18.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 51BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **18,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 51BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4. indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

# PDF Eraser Free

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

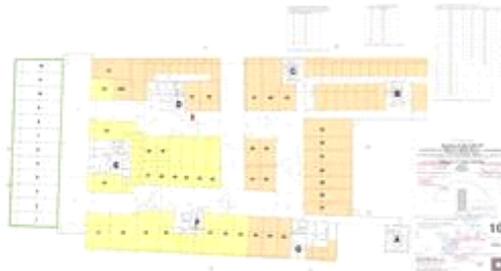
Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	18,85	x	100 %	=	18,85
<b>Totale:</b>	<b>18,85</b>				<b>18,85</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere

# PDF Eraser Free

di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€20.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €18.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 53BOX

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **24,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 53BOX. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

# PDF Eraser Free

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

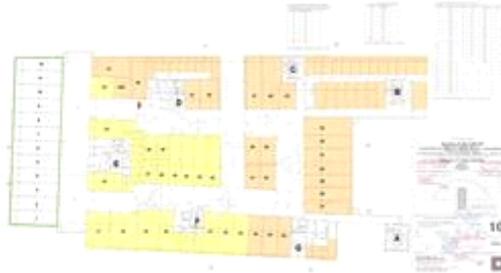
Trattasi di box già realizzato e dotato di basculante. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	24,73	x	100 %	=	24,73
<b>Totale:</b>	<b>24,73</b>				<b>24,73</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. La valutazione è stata fatta a corpo, considerando un valore di €20.000,00 per box singoli, €30.000,00 per box doppi in lunghezza e €35.000,00 per box doppi in larghezza. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica, tenendo in considerazione la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Quindi per box singoli: €20.000,00

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€20.000,00 - valore impianti pari al 10% del valore finale = €18.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**20.000,00**

# PDF Eraser Free

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti del box valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-2.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A1

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **148,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno A1, scala A, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (s1-T-2-3-4), intestato a trattasi di elaborato planimetrico che identifica tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	

# PDF Eraser Free

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, due camere singole e due bagni, oltre al disimpegno e all'ampio terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e soffondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	135,00	x	100 %	=	135,00
Terrazzo	40,00	x	33 %	=	13,20
<b>Totale:</b>	<b>175,00</b>				<b>148,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto (corpo M) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, soffondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,20 x 2.600,00 = **385.320,00**

# PDF Eraser Free

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-192.660,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-38.532,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 154.128,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 154.128,00</b>

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A2

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani. della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno A2, scala A, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (S1-T-2-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	

# PDF Eraser Free

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, angolo cottura, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al disimpegno e al balconcino. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
Balcone	2,00	x	50 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>86,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo N) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

# PDF Eraser Free

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 2.600,00 = **223.600,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) valutate in misura pari al 50%	-111.800,00
opere di manutenzione necessarie dato lo stato di degrado del cantiere	-22.360,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.440,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.440,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A3

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno A3, scala A, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (s1 -T-2-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

# PDF Eraser Free

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni, oltre al disimpegno e al balconcino. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico-2 con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutte le finiture interne compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	59,00	x	100 %	=	59,00
Balcone	2,00	x	50 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>61,00</b>				<b>60,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo O) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

# PDF Eraser Free

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 2.600,00 = **156.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-78.000,00
Opere di manutenzione necessarie per lo stato di degrado del cantiere	-15.600,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.400,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A4

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **92,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno A4, scala A, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 2 - (s 1-t-1-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

# PDF Eraser Free

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera, studio e bagno, oltre al disimpegno e al terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Terrazzo	8,50	x	33 %	=	2,81
<b>Totale:</b>	<b>98,50</b>				<b>92,81</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di

# PDF Eraser Free

vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,81 x 2.600,00 = **241.293,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-120.646,50
opere di manutenzione necessarie dato lo stato di degrado del cantiere	-24.129,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.517,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.517,20**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A5

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **97,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno A5, scala A, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1 -T-1-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

# PDF Eraser Free

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, bagno e wc, oltre al disimpegno e al terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Terrazzo	13,50	x	33 %	=	4,46
<b>Totale:</b>	<b>106,50</b>				<b>97,46</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di

# PDF Eraser Free

Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,46 x 2.600,00 = **253.383,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-126.691,50
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-25.338,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.353,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.353,20**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B1

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno B1, scala B, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

L'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media



# PDF Eraser Free

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al disimpegno. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	102,00	x	100 %	=	102,00
<b>Totale:</b>	<b>102,00</b>				<b>102,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo P) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere.

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

# PDF Eraser Free

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,00 x 2.600,00 = **265.200,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-132.600,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-26.520,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.080,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B2

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **91,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno B2, scala B, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

# PDF Eraser Free

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina-pranzo, camera doppia e bagno, oltre al disimpegno, ripostiglio, dispensa e ampio terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	79,00	x	100 %	=	79,00
Terrazzo	37,00	x	33 %	=	12,21
<b>Totale:</b>	<b>116,00</b>				<b>91,21</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto (corpo Q) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue.

## PDF Eraser Free

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,21 x 2.600,00 = **237.146,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-118.573,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-23.714,60

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.858,40**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.858,40**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B3

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno B3, scala B, ha un'altezza interna di 330/410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

L'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

# PDF Eraser Free

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, angolo cottura, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al disimpegno e al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	88,00	x	100 %	=	88,00
Balcone	2,00	x	50 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>89,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

# PDF Eraser Free

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni.

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,00 x 2.600,00 = **231.400,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-115.700,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-23.140,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.560,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B4

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **146,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno B4, scala B, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (s1 -T -1-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

# PDF Eraser Free

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, due camere, due bagni, oltre al disimpegno e al terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e soffondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	142,00	x	100 %	=	142,00
Terrazzo	13,50	x	33 %	=	4,46
<b>Totale:</b>	<b>155,50</b>				<b>146,46</b>



## VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,46 x 2.600,00 = **380.783,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-190.391,50
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-38.078,30

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 152.313,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 152.313,20**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B5

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **89,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4,

# PDF Eraser Free

indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 2 - (S1-T-1), intestato a

l'elaborato planimetrico individua tutte le unità immobiliari in edilizia libera

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi sdi appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni oltre al disimpegno, la cabina e il terrazzo. Attualmente l'appartamento è "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	87,00	x	100 %	=	87,00
Terrazzo	9,00	x	33 %	=	2,97
<b>Totale:</b>	<b>96,00</b>				<b>89,97</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

## PDF Eraser Free

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,97 x 2.600,00 = **233.922,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-116.961,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-23.392,20

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.568,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.568,80**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C1

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **115,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno C1, scala C, ha un'altezza interna di 403. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1 - T- 2), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

# PDF Eraser Free

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al disimpegno e al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	111,00	x	100 %	=	111,00
Balcone	9,00	x	50 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>115,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

# PDF Eraser Free

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo K) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni.

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,50 x 2.600,00 = **300.300,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-150.150,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-30.030,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.120,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.120,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C2

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno C2, scala C, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

l'elaborato planimetrico rappresenta la totalità delle unità immobiliari in edilizia libera

# PDF Eraser Free

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola e due bagn, oltre al disimpegno e al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	107,00	x	100 %	=	107,00
Balcone	7,00	x	50 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>114,00</b>				<b>110,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni.

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di

## PDF Eraser Free

mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,50 x 2.600,00 = **287.300,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-143.650,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-28.730,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.920,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.920,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C3

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **105,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno C3, scala C, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-T-1-3-4, intestato a

l'elaborato planimetrico comprende tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

# PDF Eraser Free

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, bagno e wc, oltre al disimpegno e al terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	102,00	x	100 %	=	102,00
Terrazzo	12,00	x	33 %	=	3,96
<b>Totale:</b>	<b>114,00</b>				<b>105,96</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

# PDF Eraser Free

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,96 x 2.600,00 = **275.496,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-137.748,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-27.549,60

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.198,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.198,40**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C4

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani. della superficie commerciale di **97,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno C4, scala C, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-T-1), intestato a

l'elaborato planimetrico include tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

# PDF Eraser Free

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	pessimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di appartamento al piano secondo caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere, due bagni oltre al disimpegno e al terrazzo. L'appartamento si trova "al rustico" con le sole suddivisioni interne. sono state finite, tinteggiate le pareti esterne. Mancano gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
Terrazzo	9,00	x	33 %	=	2,97
<b>Totale:</b>	<b>104,00</b>				<b>97,97</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

## PDF Eraser Free

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,97 x 2.600,00 = **254.722,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-127.361,00
opere di manutenzione dovute allo stato del cantiere	-25.472,20

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.888,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.888,80**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D1

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **124,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno D1, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

l'elaborato planimetrico comprende tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

# PDF Eraser Free

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, due bagni e un ripostiglio, oltre al terrazzo e al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	116,00	x	100 %	=	116,00
Terrazza	16,00	x	33 %	=	5,28
Balcone	6,60	x	50 %	=	3,30
<b>Totale:</b>	<b>138,60</b>				<b>124,58</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di

## PDF Eraser Free

altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,58 x 2.600,00 = **323.908,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-161.954,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-32.390,80

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 129.563,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 129.563,20**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D2

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno D2, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1 - (S1-T-2), intestato a

l'elaborato planimetrico comprende tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

# PDF Eraser Free

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al disimpegno e al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	89,00	x	100 %	=	89,00
Balcone	6,00	x	50 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>92,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

# PDF Eraser Free

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 2.600,00 = **239.200,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-119.600,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-23.920,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.680,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.680,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D3

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **123,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno D3, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-1-3-4), intestato a

l'elaborato planimetrico comprende tutte le unità immobiliari in edilizia libera

# PDF Eraser Free

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni, oltre al ripostiglio, al disimpegno e ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	116,00	x	100 %	=	116,00
Balcone	8,00	x	50 %	=	4,00
Balcone	6,50	x	50 %	=	3,25
<b>Totale:</b>	<b>130,50</b>				<b>123,25</b>



## VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,25 x 2.600,00 = **320.450,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-160.225,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-32.045,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 128.180,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 128.180,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D4

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno D4, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

# PDF Eraser Free

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-T-1-3-4), intestato a

l'identificativo nell'elaborato planimetrico comprende tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, piccola cucina, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al ripostiglio, 1 disimpegno e ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	87,00	x	100 %	=	87,00
Balcone	6,00	x	50 %	=	3,00
Balcone	6,00	x	50 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>99,00</b>				<b>93,00</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,00 x 2.600,00 = **241.800,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-120.900,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-24.180,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.720,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.720,00**

# PDF Eraser Free

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D5

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno D5, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 2 - (S1-T-3-4), intestato a

nell'elaborato planimetrico l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media

negozi al dettaglio

nella media

scuola elementare

nella media

scuola media inferiore

nella media

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno oltre al disimpegno e a due balconcini

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	51,00	x	100 %	=	51,00
Balcone	8,00	x	50 %	=	4,00

# PDF Eraser Free

Balcone	8,00	x	50 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>59,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 2.200,00 = **129.800,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-64.900,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-12.980,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

# PDF Eraser Free

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **51.920,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **51.920,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D6

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **123,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno D6, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 3 - (S1-T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico l'identificativo catastale identifica tutte le unità immobiliari in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, oltre al ripostiglio, al disimpegno e ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

**PDF Eraser Free**Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	116,00	x	100 %	=	116,00
Balcone	8,00	x	50 %	=	4,00
Balcone	6,50	x	50 %	=	3,25
<b>Totale:</b>	<b>130,50</b>				<b>123,25</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,25 x 2.600,00 = **320.450,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-160.225,00

# PDF Eraser Free

opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere

-32.045,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 128.180,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 128.180,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D7

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno D7, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N1, piano: 3 - (S1-T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al ripostiglio, al disimpegno e ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano

# PDF Eraser Free

tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	87,00	x	100 %	=	87,00
Balcone	8,00	x	50 %	=	4,00
Balcone	6,00	x	50 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>101,00</b>				<b>94,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 2.600,00 = **244.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

# PDF Eraser Free

Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-122.200,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-24.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.760,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D8

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno D8, scala D, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 3 - (S1-T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	

# PDF Eraser Free

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno con angolo cottura, camera doppia e bagno, oltre al dimpegno e al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	51,00	x	100 %	=	51,00
Balcone	8,00	x	50 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>59,00</b>				<b>55,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per appartamenti nella zona di €2.200, poi si sono applicati i seguenti coefficienti:

- coeff: 1 in quanto appartamento in prossimità di centro storico;
- coeff: 1 in quanto edificio equiparabile al nuovo (una volta terminato) e qualità media

Quindi:

$$€2.200,00 \times 60,1 \text{ mq} = €121.000,00.$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$$€121.000,00 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €60.500,00.$$

# PDF Eraser Free

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 2.200,00 = **121.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-60.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.500,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D9

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **130,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno D9, scala D, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 3 - (S1-T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico, identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della 

# PDF Eraser Free

esposizione:	media	
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, altra camera, bagno e wc, oltre al lungo disimpegno, al ripostiglio e ai quattro ampi terrazzi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Volumetria Esterna Lorda (SEL x H)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
Terrazzo	55,00	x	33 %	=	18,15
Terrazzo	11,00	x	33 %	=	3,63
Terrazzo	11,00	x	33 %	=	3,63
Terrazzo	16,00	x	33 %	=	5,28
<b>Totale:</b>	<b>193,00</b>				<b>130,69</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di

# PDF Eraser Free

Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,69 x 2.600,00 = **339.794,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-169.897,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-33.979,40

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.917,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.917,60**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO DA 1D A 9D

**cantina** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **15,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno da 1D a 9D, scala D. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1 - (t-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

# PDF Eraser Free

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

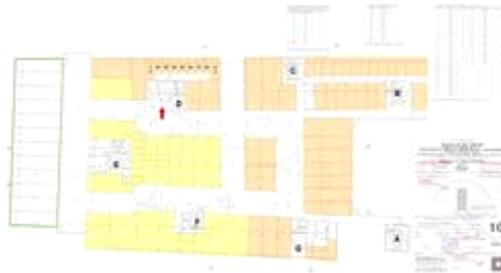
Trattasi di n. 9 cantine accessibili dalla scala D. Le cantine sono già state realizzate e sono dotate di porte metalliche. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Cantine 1(7,08mq)-da2a8 (4,70mqx7)-9(6,81mq)	46,79	x 33 %	= 15,44
<b>Totale:</b>	<b>46,79</b>		<b>15,44</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Si è pertanto considerato un prezzo di vendita pari a € 4.000,00 per singola cantina. Quindi €4.000 x 9 = €36.000,00.

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

€36.000,00 - valore impianti/manutenzione pari al 10% del valore finale = €32.400

# PDF Eraser Free

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere per eseguire impianti/ manutenzione	-3.600,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.400,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO DA1BC A 21BC

**cantina** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **176,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno da 1 a 21 scale B e C, scala B e C. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: S1 - (T-1-2-3-4), intestato a

trattasi di elaborato planimetrico che individua tutte le unità immobiliari in edilizia libera

Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di n. 21 cantine accessibili dalle scale B e C. Le cantine sono già state realizzate e sono dotate di porte metalliche. Occorreranno interventi sugli impianti generali di tutto l'interrato (come degli altri piani del complesso edilizio).

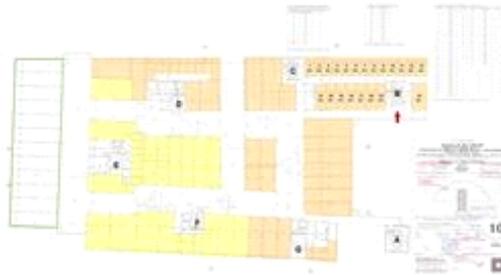
## CONSISTENZA:

# PDF Eraser Free

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantine 1(6,96mq)-da2a11 (6,66mqx9)-12(6,39mqx2)-13 (7,03mq)-14(14,58mq)-15 (9,18mq)-da16a20 (10,91mqx5)-21(11,17mq)	176,19	x	100 %	=	176,19
<b>Totale:</b>	<b>176,19</b>				<b>176,19</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Si è pertanto considerato un prezzo di vendita pari a € 4.000,00 per singola cantina. Quindi  $€4.000 \times 21 = €84.000,00$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire il box (impianti) che sono state valutate in misura pari al 10%, quindi:

$€84.000,00 - \text{valore impianti/manutenzione pari al 10\% del valore finale} = €75.600,00$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **84.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere necessarie per finire gli impianti della cantina valutate in percentuale sul valore finale dell'immobile (e sulla totalità degli impianti da eseguire al piano interrato)	-8.400,00

# PDF Eraser Free

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 75.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 75.600,00</b>

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E1

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **44,41** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno E1, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (2-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - - DIRITTO DI SUPERFICIE - l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari in edilizia convenzionata al piano primo, secondo, terzo e quarto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di edilizia convenzionata, caratterizzato da soggiorno con angolo cottura, una camera doppia e un bagno, oltre al disimpegno e al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

# PDF Eraser Free

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	41,03	x	100 %	=	41,03
Balcone	5,63	x	60 %	=	3,38
<b>Totale:</b>	<b>46,66</b>				<b>44,41</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc = Sua + 60\% (Sp + Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 44,408 \text{ mq} = €66.511,19$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$$€66.511,19 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €33.255,60$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**66.511,19**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e	

# PDF Eraser Free

pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-33.255,60
Opere di manutenzione per lo stato di degrado del cantiere	-6.651,12
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	13.302,24

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.906,71**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.038,56**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E10

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **51,98** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie  
per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno E10, scala E, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 4 - (1-2-3), intestato a comune di busto arszio - diritto di proprietà' - SUPERFICIE -

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia convenzionata al piano primo, secondo e terzo e quarto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

# PDF Eraser Free

panoramicità:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da locale unico e bagno, oltre al disimpegno e al terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	47,42	x	100 %	=	47,42
Terrazzo	7,60	x	60 %	=	4,56
<b>Totale:</b>	<b>55,02</b>				<b>51,98</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc = Sua + 60\% (Sp + Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 51,98 \text{ mq} = €77.852,01$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$$€77.852,01 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €38.926,00$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

# PDF Eraser Free

Valore a corpo: **77.852,01**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-38.926,00
Opere di manutenzione per lo stato di degrado del cantiere	-7.785,20
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	15.570,40

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.711,21**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.330,94**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E11

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **55,33** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno E11, scala E, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 4- (1-2-3), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICI - nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili al piano primo, secondo e terzo e quarto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

# PDF Eraser Free

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della   
media

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da un unico locale e un bagno, oltre al disimpegno e al terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	50,77	x	100 %	=	50,77
Terrazzo	7,60	x	60 %	=	4,56
<b>Totale:</b>	<b>58,37</b>				<b>55,33</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc = Sua + 60\%(Sp + Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

# PDF Eraser Free

€1.497,73 x 55,33 mq = €82.869,40

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

€82.869,40 - valore impianti pari al 50% del valore finale = €41.434,70

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **82.869,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-41.434,70
Opere di manutenzione per lo stato di degrado del cantiere	-8.286,94
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	16.573,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.721,64**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.672,39**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E2

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **95,06** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno E2, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: 1-(2-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale comprende tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo e terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

# PDF Eraser Free

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di edilizia convenzionata caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al disimpegno e ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	77,46	x	100 %	=	77,46
Balconi	29,34	x	60 %	=	17,60
<b>Totale:</b>	<b>106,80</b>				<b>95,06</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

# PDF Eraser Free

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$€1.497,73 \times 95,064 \text{ mq} = €142.380,20$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$€142.380,20 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €71.190,10$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **142.380,20**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-71.190,10
Opere di manutenzione per lo stato di degrado del cantiere	-14.238,02
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	28.476,04

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.428,12**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.444,09**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E3

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **94,63** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 79 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno E3, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: 1 - (2-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO

# PDF Eraser Free

ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' -  
DIRITTO DI SUPERFICIE -

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale identifica tutte le unità immobiliari ai piani primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	79,08	x	100 %	=	79,08
Balconi	25,91	x	60 %	=	15,55
<b>Totale:</b>	<b>104,99</b>				<b>94,63</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 94,626 \text{ mq} = €141.724,20$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$$€141.724,20 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €70.862,10$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **141.724,20**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-70.862,10
Opere di manutenzione per lo stato di degrado del cantiere	-14.172,42
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	28.344,84

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.034,52**

# PDF Eraser Free

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

€ 74.641,41

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E4

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **44,41** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno E4, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 2 -(1-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - - DIRITTO DI SUPERFICIE - nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno con angolo cottura, camera doppia e bagno, oltre al disimpegno e al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

# PDF Eraser Free

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	41,03	x	100 %	=	41,03
Balcone	5,63	x	60 %	=	3,38
<b>Totale:</b>	<b>46,66</b>				<b>44,41</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 44,408 \text{ mq} = €66.511,94$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$$€66.511,19 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €33.255,59$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**66.511,94**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-33.255,97
Opere di manutenzione per lo stato del cantiere	-6.651,19

# PDF Eraser Free

Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di  
effettiva vendita valutato nella misura del 20%

13.302,39

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 39.907,16**

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

**€ 31.038,91**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E5

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **82,46** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno E5, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 2 - (1-3-4), intestato a COMUNE DI BIUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, bagno e wc, oltre al

## PDF Eraser Free

disimpegno e ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	77,46	x	100 %	=	77,46
Balcone	2,66	x	60 %	=	1,60
Balcone	5,68	x	60 %	=	3,41
<b>Totale:</b>	<b>85,80</b>				<b>82,46</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 82,464 \text{ mq} = €123.508,81$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$$€123.508,81 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €61.754,40$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**123.508,81**

# PDF Eraser Free

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-61.754,41
Opere di manutenzione per lo stato del cantiere	-12.350,88
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	24.701,76

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 74.105,29</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 57.637,44</b>

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E6

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **84,08** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno E6, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 2-(1-3-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
-------------------	-------------	--

# PDF Eraser Free

esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

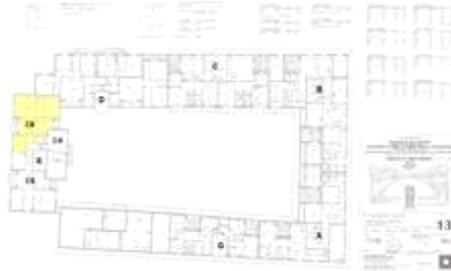
Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, bagno e wc, oltre al disimpegno e ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	79,08	x	100 %	=	79,08
Balcone	2,66	x	60 %	=	1,60
Balcone	5,68	x	60 %	=	3,41
<b>Totale:</b>	<b>87,42</b>				<b>84,08</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc = Sua + 60\%(Sp + Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 84,084 \text{ mq} = €125.935,13$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%,

# PDF Eraser Free

quindi:

€ 125.935,13 - valore impianti pari al 50% del valore finale = €62.967,56

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.935,13**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-62.967,57
Opere di manutenzione per lo stato del cantiere	-12.593,51
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	25.187,03

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.561,08**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.769,73**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E7

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **66,14** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e quarto, interno E7, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m; > 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 3 - (1-2-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE - nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

# PDF Eraser Free

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno con angolo cottura, studio e bagno al piano terzo, oltre al disimpegno e al balcone.. Tramite scala interna, si accede al piano quarto caratterizzato da camera matrimoniale e bagno, oltre al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	59,38	x	100 %	=	59,38
Balcone	5,63	x	60 %	=	3,38
Balcone	5,63	x	60 %	=	3,38
<b>Totale:</b>	<b>70,64</b>				<b>66,14</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo

# PDF Eraser Free

massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

€1.497,73 x 66,136 mq = €99.053,87

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

€99.053,87 - valore impianti pari al 50% del valore finale = €49.526,94

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **99.053,87**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-49.526,94
Opere di manutenzione per lo stato del cantiere	-9.905,39
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	19.810,77

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.432,32**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.225,14**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E8

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **82,46** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno E8, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 3 - (1-2-4), intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE -

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

# PDF Eraser Free

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, bagno e wc, oltre al disimpegno e ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	77,46	x	100 %	=	77,46
Balcone	2,66	x	60 %	=	1,60
Balcone	5,68	x	60 %	=	3,41
<b>Totale:</b>	<b>85,80</b>				<b>82,46</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva

# PDF Eraser Free

vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

€1.497,73 x 82.464 mq = €123.508,81

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

€123.508,81- valore impianti pari al 50% del valore finale = €61.754,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **123.508,81**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-61.754,41
Opere di manutenzione per lo stato del cantiere	-12.350,88
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	24.701,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.105,29**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.637,44**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E9

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **84,08** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno E9, scala E, ha un'altezza interna di 2.73 m; > 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 3, intestato a COMUNE BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - - DIRITTO DI SUPERFICIE -

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale individua tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

# PDF Eraser Free

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, bagno e wc, oltre al disimpegno e ai balconi. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e soffondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	79,08	x	100 %	=	79,08
Balcone	2,66	x	60 %	=	1,60
Balcone	5,68	x	60 %	=	3,41
<b>Totale:</b>	<b>87,42</b>				<b>84,08</b>



## VALUTAZIONE:

# PDF Eraser Free

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 84,084 \text{ mq} = €125.935,13$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$$€125.935,13 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €62.967,56$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.935,13**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-62.967,57
Opere di manutenzione per lo stato del cantiere	-12.593,51
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	25.187,03

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.561,08**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.769,73**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F1

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **137,09** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno F1, scala F, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4,

# PDF Eraser Free

indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' -  
-DIRITTO DI SUPERFICIE -

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale comprende tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al balcone. Al piano superiore si trova anche una soffitta accessibile direttamente dall'appartamento. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	77,50	x	100 %	=	77,50
Balcone	54,86	x	60 %	=	32,92
Soffitta	44,46	x	60 %	=	26,68
<b>Totale:</b>	<b>176,82</b>				<b>137,09</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 137,092 \text{ mq} = €205.326,80$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$$€205.326,80 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €102.663,40$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **205.326,80**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-102.663,40
Opere di manutenzione per lo stato di degrado del cantiere	-20.532,68
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	41.065,36

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 123.196,08**

# PDF Eraser Free

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

€ 95.819,17

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F2

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **121,77** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie

per 90 anni, di cui 70 restanti L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno F2, scala F, ha un'altezza interna di 2.73 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 36732 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 1, intestato a COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - DIRITTO DI PROPRIETA' - DIRITTO DI SUPERFICIE

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale comprende tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, terzo e quarto in edilizia convenzionata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, due bagni, oltre al disimpegno e ai balconi. Al piano superiore l'appartamento è dotato di soffitta direttamente accessibile dal piano secondo tramite scala interna. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni*

# PDF Eraser Free

## Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	78,35	x	100 %	=	78,35
Balcone	57,10	x	50 %	=	28,55
Soffitta	24,79	x	60 %	=	14,87
<b>Totale:</b>	<b>160,24</b>				<b>121,77</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'art.7 della convenzione edilizia (in allegato). Il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.497,73/mq (alla data del 1 marzo 2002) di Superficie Complessiva, Sc data dalla Superficie utile abitabile più il 60% della Superficie non residenziale e delle Superfici a parcheggio:  $Sc=Sua+60\%(Sp+Snr)$ . Tale prezzo, all'epoca di effettiva vendita, sarà assoggettato a revisioni ed aggiornamenti sulla base dell'art. 8 della convenzione.

Quindi:

$$€1.497,73 \times 121,774 \text{ mq} = €182.384,57$$

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) che sono state valutate in misura pari al 50%, quindi:

$$€182.384,57 - \text{valore impianti pari al 50\% del valore finale} = €91.192,29$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**182.384,57**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale	-91.192,29

# PDF Eraser Free

dell'immobile	
Opere di manutenzione per lo stato del cantiere	-18.238,46
Revisione e aggiustamento del prezzo all'epoca di effettiva vendita valutato nella misura del 20%	36.476,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 109.430,74**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.112,80**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G1

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **60,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno G1, scala G, ha un'altezza interna di 339. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 1, intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale comprende tutte le unità immobiliari al piano primo, secondo, in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

# PDF Eraser Free

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia e bagno, oltre al balcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	57,80	x	100 %	=	57,80
Balcone	4,60	x	50 %	=	2,30
<b>Totale:</b>	<b>62,40</b>				<b>60,10</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,10 x 2.600,00 = **156.260,00**

# PDF Eraser Free

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-78.130,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-15.626,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.504,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.504,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G2

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **88,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno G2, scala G, ha un'altezza interna di 339. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 1 - (T-1-2), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari al piano terra, primo e secondo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	

# PDF Eraser Free

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola e due bagni, oltre al disimpegno e albalcone. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
Balcone	6,80	x	50 %	=	3,40
<b>Totale:</b>	<b>91,80</b>				<b>88,40</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

# PDF Eraser Free

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,40 x 2.600,00 = **229.840,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-114.920,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-22.984,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.936,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.936,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G3

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **51,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno G3, scala G, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI 1, piano: 2, intestato a

Nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari al piano terra, primo e secondo in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

# PDF Eraser Free

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento caratterizzato da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio, oltre al disimpegno e al terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	47,00	x	100 %	=	47,00
Terrazzo	9,00	x	50 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>51,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione

# PDF Eraser Free

dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,50 x 2.600,00 = **133.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-66.950,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-13.390,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.560,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G4

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **78,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno G4, scala G, ha un'altezza interna di >2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/4, indirizzo catastale: via ZAPPELLINI 1, piano: 2, intestato a `

Nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutte le unità immobiliari al piano terra, primo e secondo in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

# PDF Eraser Free

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento collocato nel sottotetto abitabile e caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere e un bagno, oltre al disimpegno e al terrazzo. Attualmente l'appartamento si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	74,00	x	100 %	=	74,00
Terrazzo	9,00	x	50 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>83,00</b>				<b>78,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui la qualità e il pregio, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo medio al metroquadrato per appartamenti nuovi nella zona di € 2.600,00 (€ 2.100,00 prezzo minimo rilevato e € 3.100,00 prezzo massimo rilevato da Camera di Commercio di

# PDF Eraser Free

Varese), poi si sono

Poi si sono applicate le decurtazioni valutate sulla base del valore (rispetto al valore finale di vendita) delle opere necessarie per finire l'appartamento (impianti, apparecchi sanitari, intonaci, sottofondi, pavimenti e tutte le finiture) in misura pari al 50%, e delle opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere in misura pari al 10%, quindi:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,50 x 2.600,00 = **204.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-102.050,00
opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-20.410,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.640,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.640,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO UFF1

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 1, scala G, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetro, l'identificativo catastale rappresenta la totalità degli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

# PDF Eraser Free

municipio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	57,00	x	100 %	=	57,00
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>57,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo A) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di € 2.700, poi si sono applicati i

# PDF Eraser Free

seguenti coefficienti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 2.700,00 = **153.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-61.560,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-15.390,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 76.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.950,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO UFF10

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 10, scala C, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3), intestato :

nell'elaborato planimetro, l'identificativo catastale rappresenta la totalità degli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

# PDF Eraser Free

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e soffondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	93,00	x	100 %	=	93,00
<b>Totale:</b>	<b>93,00</b>				<b>93,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo J) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di €2.700

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

# PDF Eraser Free

Valore superficie principale: 93,00 x 2.700,00 = **251.100,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-100.440,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-25.110,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 125.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 125.550,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO UFF2

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 2, scala G, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: S1 - (T-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetro, l'identificativo catastale rappresenta la totalità degli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



# PDF Eraser Free

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresiintonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in oggetto (corpo B) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di €2.700

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 2.700,00 = **156.600,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

# PDF Eraser Free

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in percentuale sul valore finale dell'immobile	-62.640,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-15.660,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.300,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO UFF3

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 3, scala A, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: S1, intestato a

nell'elaborato planimetro, l'identificativo catastale rappresenta la totalità degli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

# PDF Eraser Free

panoramicità:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	93,50	x	100 %	=	93,50
<b>Totale:</b>	<b>93,50</b>				<b>93,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo C) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di €2.400

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,50 x 2.700,00 = **252.450,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e	-100.980,00

# PDF Eraser Free

pavimenti	
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-25.245,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 126.225,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 126.225,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO UFF4

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 4, scala A, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al

# PDF Eraser Free

rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e soffondini.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ufficio	72,00	x	100 %	=	72,00
<b>Totale:</b>	<b>72,00</b>				<b>72,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo D) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di €2.700

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 2.700,00 = **194.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti	-77.760,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-19.440,00

# PDF Eraser Free

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 97.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 97.200,00</b>

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO UFF5

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 5, scala A, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

**PDF Eraser Free**

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>50,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo E) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di €2.700

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 2.700,00 = **135.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti	-54.000,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-13.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 67.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 67.500,00**

# PDF Eraser Free

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO UFF6

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 6, scala B, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
servizi:	nella media	

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	105,00	x	100 %	=	105,00

**PDF Eraser Free**

<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>	<b>105,00</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo A) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di €2.700

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 2.700,00 = **283.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti	-113.400,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-28.350,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 141.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 141.750,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**UFFICIO**

# PDF Eraser Free

## DI CUI AL PUNTO UFF7

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 7, scala B, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	66,00	x	100 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>66,00</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo G) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di €2.700

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 2.700,00 = **178.200,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti	-71.280,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-17.820,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.100,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO UFF8

# PDF Eraser Free

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 8, scala B, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N. 1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e sottofondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo H) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di €2.700

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 2.700,00 = **156.600,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti	-62.640,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-15.660,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.300,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ZAPPELLINI - VICOLO CARAVELLA - VICOLO  
LANDRIANI

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO UFF9

# PDF Eraser Free

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via Zappellini - vicolo Caravella - vicolo Landriani, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Ufficio 9, scala C, ha un'altezza interna di 4.03m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1637 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ZAPPELLINI N.1, piano: T - (S1-1-2-3), intestato a

nell'elaborato planimetrico, l'identificativo catastale rappresenta tutti gli immobili in edilizia libera

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio dotato di servizio igienico e antibagno. Attualmente l'ufficio si presenta "al rustico" con le sole suddivisioni interne. Sono state finite e tinteggiate le pareti esterne. Mancano tutti gli impianti e le finiture compresi intonaci e soffondi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	81,00	x	100 %	=	81,00
<b>Totale:</b>	<b>81,00</b>				<b>81,00</b>

# PDF Eraser Free



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell' immobile in oggetto (corpo I) è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri immobili simili nella stessa zona, è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione alcuni parametri, tra cui l'età, la qualità, la destinazione, la superficie commerciale, il piano, la necessità di eseguire opere di completamento/finitura (manutenzione).

Si è partiti da un prezzo al metroquadrato per uffici nella zona di €2.700

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,00 x 2.700,00 = **218.700,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie necessarie per finire l'appartamento compresi impianti, apparecchi sanitari, intonaci e pavimenti valutati in €1.000,00 al metroquadrato	-87.480,00
Opere di manutenzione dovute allo stato di degrado del cantiere	-21.870,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 109.350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 109.350,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione degli immobili oggetto della presente perizia è stata effettuata sulla base di diverse considerazioni. In primo luogo si sono prese informazioni presso le agenzie immobiliari della zona circa i valori di mercato di edifici simili in posizioni attigue. Poi quindi, conoscendo il prezzo di compravendita di altri edifici nella stessa zona è stata effettuata una stima analogica tenendo in considerazione diversi parametri tra cui la superficie commerciale, l'età, la qualità, lo stato di manutenzione, le finiture, la necessità di eseguire opere di manutenzione o di completamento/finitura.

**PDF Eraser Free**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); , osservatori del mercato immobiliare camera di commercio di VARESE

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
13BOX	box singolo	32,76	0,00	27.000,00	27.000,00
14B	box singolo	21,00	0,00	13.500,00	13.500,00
14BOX	box singolo	19,00	0,00	18.781,53	14.607,86
15BOX	box singolo	27,99	0,00	27.500,00	21.388,89
16BOX	box singolo	26,75	0,00	26.400,00	20.533,33
17BOX	box singolo	36,55	0,00	35.200,00	27.377,78
18BOX	box doppio	41,70	0,00	40.700,00	31.655,56
19BOX	box singolo	37,84	0,00	37.400,00	29.088,89
1E-2E- 3E-4E- 5E-6E- 7E-8E- 9E	cantina	23,66	0,00	43.919,13	34.159,32
1F-2F	cantina	7,64	0,00	12.100,00	9.411,11
1G-2G- 3G-4G	cantina	15,77	0,00	14.400,00	14.400,00
20BOX	box singolo	30,13	0,00	29.783,56	26.143,34
21BOX	box singolo	25,26	0,00	24.200,00	18.822,22
22BOX	box singolo	25,51	0,00	24.750,00	19.250,00
23BOX	box singolo	25,34	0,00	24.750,00	19.250,00
24BOX	box singolo	25,10	0,00	22.500,00	22.500,00
25BOX	box singolo	24,25	0,00	22.500,00	22.500,00
26BOX	box singolo	22,47	0,00	22.500,00	22.500,00
27BOX	box doppio	27,30	0,00	27.000,00	27.000,00
28BOX	box doppio	25,90	0,00	27.000,00	27.000,00
29BOX	box doppio	26,80	0,00	27.000,00	27.000,00
30BOX	box doppio	26,80	0,00	27.000,00	27.000,00
31BOX	box doppio	26,80	0,00	27.000,00	27.000,00
32BOX	box doppio	26,80	0,00	27.000,00	27.000,00
33BOX	box doppio	37,10	0,00	27.000,00	27.000,00
35BOX	box singolo	18,78	0,00	18.000,00	18.000,00

**PDF Eraser Free**

36BOX	box doppio	42,10	0,00	27.000,00	27.000,00
37BOX	box doppio	38,36	0,00	27.000,00	27.000,00
38BOX	box singolo	16,48	0,00	18.000,00	18.000,00
39BOX	box singolo	17,09	0,00	18.000,00	18.000,00
40BOX	box singolo	17,00	0,00	18.000,00	18.000,00
42BOX	box doppio	28,44	0,00	28.050,00	21.816,67
43BOX	box doppio	27,68	0,00	26.950,00	20.961,11
44BOX	box doppio	27,25	0,00	26.400,00	20.533,33
45BOX	box doppio	26,94	0,00	26.400,00	20.533,33
46BOX	box singolo	8,06	0,00	13.200,00	10.266,67
47BOX	box singolo	8,08	0,00	13.200,00	10.266,67
48BOX	box singolo	13,39	0,00	13.200,00	10.266,67
49BOX	box singolo	13,36	0,00	13.200,00	10.266,67
50BOX	box singolo	25,69	0,00	18.000,00	18.000,00
51BOX	box singolo	18,85	0,00	18.000,00	18.000,00
53BOX	box singolo	24,73	0,00	18.000,00	18.000,00
A1	appartamento	148,20	0,00	154.128,00	154.128,00
A2	appartamento	86,00	0,00	89.440,00	89.440,00
A3	appartamento	60,00	0,00	62.400,00	62.400,00
A4	appartamento	92,81	0,00	96.517,20	96.517,20
A5	appartamento	97,46	0,00	101.353,20	101.353,20
B1	appartamento	102,00	0,00	106.080,00	106.080,00
B2	appartamento	91,21	0,00	94.858,40	94.858,40
B3	appartamento	89,00	0,00	92.560,00	92.560,00
B4	appartamento	146,46	0,00	152.313,20	152.313,20
B5	appartamento	89,97	0,00	93.568,80	93.568,80
C1	appartamento	115,50	0,00	120.120,00	120.120,00
C2	appartamento	110,50	0,00	114.920,00	114.920,00
C3	appartamento	105,96	0,00	110.198,40	110.198,40
C4	appartamento	97,97	0,00	101.888,80	101.888,80
D1	appartamento	124,58	0,00	129.563,20	129.563,20
D2	appartamento	92,00	0,00	95.680,00	95.680,00
D3	appartamento	123,25	0,00	128.180,00	128.180,00
D4	appartamento	93,00	0,00	96.720,00	96.720,00
D5	appartamento	59,00	0,00	51.920,00	51.920,00

# PDF Eraser Free

D6	appartamento	123,25	0,00	128.180,00	128.180,00
D7	appartamento	94,00	0,00	97.760,00	97.760,00
D8	appartamento	55,00	0,00	60.500,00	60.500,00
D9	appartamento	130,69	0,00	135.917,60	135.917,60
da 1D a 9D	cantina	15,44	0,00	32.400,00	32.400,00
da 1BC a 21BC	cantina	176,19	0,00	75.600,00	75.600,00
E1	appartamento	44,41	0,00	39.906,71	31.038,56
E10	appartamento	51,98	0,00	46.711,21	36.330,94
E11	appartamento	55,33	0,00	49.721,64	38.672,39
E2	appartamento	95,06	0,00	85.428,12	66.444,09
E3	appartamento	94,63	0,00	85.034,52	74.641,41
E4	appartamento	44,41	0,00	39.907,16	31.038,91
E5	appartamento	82,46	0,00	74.105,29	57.637,44
E6	appartamento	84,08	0,00	75.561,08	58.769,73
E7	appartamento	66,14	0,00	59.432,32	46.225,14
E8	appartamento	82,46	0,00	74.105,29	57.637,44
E9	appartamento	84,08	0,00	75.561,08	58.769,73
F1	appartamento	137,09	0,00	123.196,08	95.819,17
F2	appartamento	121,77	0,00	109.430,74	85.112,80
G1	appartamento	60,10	0,00	62.504,00	62.504,00
G2	appartamento	88,40	0,00	91.936,00	91.936,00
G3	appartamento	51,50	0,00	53.560,00	53.560,00
G4	appartamento	78,50	0,00	81.640,00	81.640,00
UFF1	ufficio	57,00	0,00	76.950,00	76.950,00
UFF10	ufficio	93,00	0,00	125.550,00	125.550,00
UFF2	ufficio	58,00	0,00	78.300,00	78.300,00
UFF3	ufficio	93,50	0,00	126.225,00	126.225,00
UFF4	ufficio	72,00	0,00	97.200,00	97.200,00
UFF5	ufficio	50,00	0,00	67.500,00	67.500,00
UFF6	ufficio	105,00	0,00	141.750,00	141.750,00
UFF7	ufficio	66,00	0,00	89.100,00	89.100,00
UFF8	ufficio	58,00	0,00	78.300,00	78.300,00
UFF9	ufficio	81,00	0,00	109.350,00	109.350,00
				<b>5.738.217,25 €</b>	<b>5.428.768,96 €</b>

**PDF Eraser Free**

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.428.768,96**

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

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.428.768,96**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€ 1.085.753,79**

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: **€ 4.343.015,17**

data 27/04/2023

il tecnico incaricato  
CHIARA ZARA