



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

257/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2024

creata con Tribù Office 6



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

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
257/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **79,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto al piano quarto di un complesso condominiale accessibile attraverso passaggio carraio e pedonale da Via Pomini,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 519 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Pomini Luigi n. 31, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2007.

B **box singolo** a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box singolo è posto al piano interrato del complesso condominiale con accesso dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 585 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pomini 31, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.480,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.480,00
Data della valutazione:	24/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da una persona conosciuta dall'amministratore della società esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che nelle iscrizioni si fa riferimento al foglio 10 del catasto fabbricati per quanto riguarda l'atto di pignoramento, mentre si fa riferimento al foglio 4 per quanto riguarda le iscrizioni di ipoteche.

L'ipoteca con r.g. 135753, r.p. 35654 del 16/09/2005 grava sul solo Sub. 519 del presente lotto.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2008 a firma di Bufano Maria ai nn. 356498/17817 di repertorio, iscritta il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 176832-34610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 165000,00.

Importo capitale: 130000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 16/09/2005 a Milano 2 ai nn. 135753-35654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 7500000.00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4439 di repertorio, trascritta il 07/08/2023 a Milano 2 ai nn. 115047-81022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.193,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.193,16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2008), con atto stipulato il 14/11/2008 a firma di Maria Bufano ai nn. 356409-17810 di repertorio, registrato il 18/11/2008 a Milano 6 ai nn. 31889, trascritto il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 176831-114817

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **49/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto a seguito di piano di recupero, rilasciata il 30/03/2004 con il n. 49/2003 di protocollo, agibilità del 25/02/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

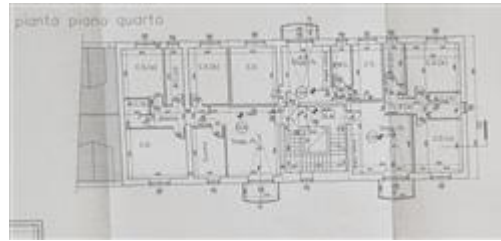
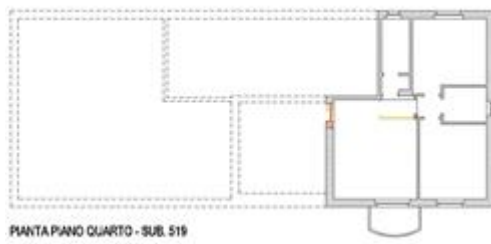
Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto riguarda l'appartamento, il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte è stato realizzato in misura ridotta rispetto alla pratica edilizia. La porta d'ingresso è leggermente traslata. Un'ulteriore difformità è stata rilevata all'interno del box le cui misure risultano leggermente superiori rispetto a quanto indicato all'interno della variante alla P.E. 49/2003

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto o Lavori per ripristinare lo stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per la pratica di sanatoria e oblazione o in alternativi lavori per il ripristino dello stato autorizzato: €3.500,00



Piano interrato concessionato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

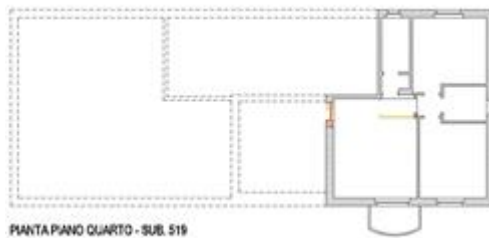
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'appartamento il diisimpegno realizzato di dimensioni ridotte rispetto a quanto autorizzato.

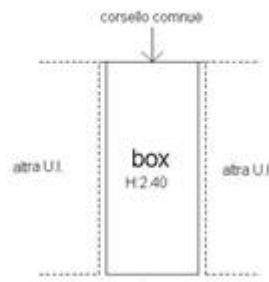
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del tecnico per rifacimento e presentazione di nuova scheda catastale : €350,00
- Diritti fissi di presentazione: €50,00



pianta piano interrato



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELLANZA VIA LUIGI POMINI 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **79,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto al piano quarto di un complesso condominiale accessibile attraverso passaggio carraio e pedonale da Via Pomini,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 519 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Pomini Luigi n. 31, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Pomini.



Vista del corsello di accesso all'edificio condominiale



Vista dell'edificio condominiale

SERVIZI

farmacie

buono

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento residenziale, situato al piano quarto, è composto da un locale soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere e due servizi igienici.



Vista del locale soggiorno, con ingresso e angolo cottura



Ulteriore vista del locale soggiorno



Vista della camera da letto



Vista del locale bagno



Vista della seconda camera da letto



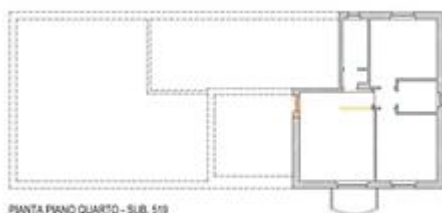
Vista del secondo locale bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento residenziale	78,00	x	100 %	=	78,00
Balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	82,00				79,20



Planimetria dello stato di fatto

Estratto planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (09/01/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

immobiliare.it (09/01/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Camera di Commercio - Varese - Unità abitative ristrutturate (10/01/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito delle ricerche dei valori così come precedentemente esposto, e in base allo stato di conservazione dell'immobile, si considera congruo un valore di **1400,00 €/mq**,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,20 x 1.400,00 = **110.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.880,00**

BENI IN CASTELLANZA VIA LUIGI POMINI 31

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il box singolo è posto al piano interrato del complesso condominiale con accesso dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 585 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pomini 31, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Immobile costruito nel 2007.



Vista del corsello comune e dell'accesso al box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Pomini.



Vista del corsello di accesso all'edificio condominiale



Vista dell'edificio condominiale

SERVIZI

farmacie

buono 

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box è costituito da un unico locale ad uso autorimessa



Vista dell'accesso al locale autorimessa

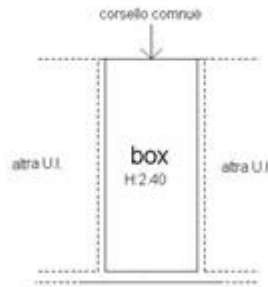
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box singolo	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

pianta piano interrato



Estratto planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio - Varese - Box singoli

Valore minimo: 9.000,00

Valore massimo: 14.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito delle ricerche dei valori così come precedentemente esposto, e in base allo stato di conservazione dell'immobile, si considera congruo un valore di 11.500 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulle valutazioni al metroquadrato di immobili simili siti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate, ed inoltre: camera di commercio di varese

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,20	0,00	110.880,00	110.880,00
B	box singolo	17,00	0,00	11.500,00	11.500,00
				122.380,00 €	122.380,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.480,00**

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: **€. 118.480,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.480,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
257/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto al piano quinto di un complesso condominiale accessibile attraverso corsello carraio da Via Pomini,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di h min. 1,55 - h max. 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 524 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pomini, 31, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2007.

B box singolo a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box singolo è posto al piano interrato del complesso condominiale con accesso dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 586 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pomini, 31, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2007.

C posto auto a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo C è costituito da un posto auto scoperto situato accessibili dal cortile comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 601 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pomini, 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 162.900,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.900,00**

Data della valutazione: **24/05/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
dal Sig. Massimo Lippolis in qualità di Legale Rappresentante della Comagnia degli Immobili r.e. srl

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che nelle iscrizioni si fa riferimento al foglio 10 del catasto fabbricati per quanto riguarda l'atto di pignoramento, mentre si fa riferimento al foglio 4 per quanto riguarda le iscrizioni di ipoteche.

L'ipoteca con r.g. 194533, r.p. 49133 del 18/12/2006 grava sul solo Sub. 524 del presente lotto.

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**, stipulata il 17/11/2008 a firma di Bufano Maria ai nn. 356498-17817 di repertorio, iscritta il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 176832-34610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 165000,00.

Importo capitale: 130000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 18/12/2006 a Milano 2 ai nn. 194533-49133, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1050000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4439 di repertorio, trascritta il 07/08/2023 a Milano 2 ai nn. 115047-810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 4.515,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.515,85

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2008), con atto stipulato il 14/11/2008 a firma di Maria Bufano ai nn. 356409-17810 di repertorio, registrato il 18/11/2008 a Milano 6 ai nn. 31889, trascritto il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 176831-114817

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **49/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto a seguito di piano di recupero, rilasciata il 30/03/2004 con il n. 49/2003 di protocollo, agibilità del 25/02/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Un'ulteriore difformità è stata rilevata all'interno del box le cui misure risultano leggermente inferiori rispetto a quanto indicato all'interno della variante alla P.E. 49/2003

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprensivi di oblazione: €2.500,00



Estratto P.E. 49/2003



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Pianta piano quinto



Estratto planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELLANZA VIA LUIGI POMINI 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto al piano quinto di un complesso condominiale accessibile attraverso corsello carraio da Via Pomini,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di h min. 1,55 - h max. 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 524 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pomini, 31, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Pomini.



Vista del corsello di accesso all'edificio condominiale



Vista dell'edificio condominiale

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento residenziale è composto da soggiorno open space con angolo cottura, da un disimpegno a servizio della zona notte composta da due servizi igienici e tre camere da letto. Gli ambienti posti al piano quinto / sottotetto sono caratterizzata da soffitto inclinato con perlinatura in legno



Vista dell'ambiente soggiorno con angolo cottura



Vista del locale bagno



Vista della camera da letto



Vista della seconda camera da letto



Vista del secondo locale bagno



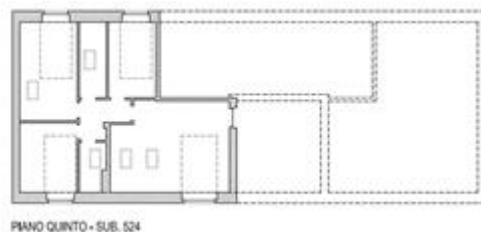
Vista della terza camera da letto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	106,00	x	100 %	=	106,00
Totale:	106,00				106,00



PIANO QUINTO - SUB. 524

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (09/01/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

immobiliare.it (09/01/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Camera di Commercio - Varese - Unità abitative ristrutturate (10/01/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito delle ricerche dei valori così come precedentemente esposto, e in base allo stato di conservazione dell'immobile, si considera congruo un valore di **1400,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,00 x 1.400,00 = **148.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 148.400,00**

BENI IN CASTELLANZA VIA LUIGI POMINI 31

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il box singolo è posto al piano interrato del complesso condominiale con accesso dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 586 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pomini, 31, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Pomini.



Vista del corsello di accesso all'edificio condominiale



Vista dell'edificio condominiale

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box è costituito da un unico locale ad uso autorimessa



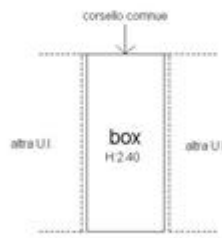
Vista dell'accesso al locale autorimessa

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

pianta piano interrato



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (09/01/2024)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 870,00

Camera di Commercio - Varese - Box singoli (10/01/2024)

Valore minimo: 9.000,00

Valore massimo: 14.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito delle ricerche dei valori così come precedentemente esposto, e in base allo stato di conservazione dell'immobile, si considera congruo un valore di 11.500,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.500,00**

BENI IN CASTELLANZA VIA LUIGI POMINI 31

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CASTELLANZA Via Luigi Pomini 31, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il corpo C è costituito da un posto auto scoperto situato accessibili dal cortile comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 540 sub. 601 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pomini, 31, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Pomini.



Vista del corsello di accesso all'edificio condominiale



Vista dell'edificio condominiale

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

pianta piano terra

*Estratto planimetria catastale***VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (09/01/2024)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 870,00

Camera di Commercio - Varese - Posti auto singoli (10/01/2024)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito delle ricerche dei valori così come precedentemente esposto, e in base allo stato di conservazione dell'immobile, si considera congruo un valore di 5.500,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulle valutazioni al metroquadrato di immobili simili siti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,00	0,00	148.400,00	148.400,00
B	box singolo	17,00	0,00	11.500,00	11.500,00
C	posto auto	13,00	0,00	5.500,00	5.500,00
				165.400,00 €	165.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.900,00**

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: **€. 162.900,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.900,00**

data 24/05/2024

il tecnico incaricato
Chiara Zara