

descritti al CORPO J).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mansarda piano secondo (a misura grafica)	227,72	x	100 %	=	227,72
Totale:	227,72				227,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condonò Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.

Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, in considerazione della consistenza del compendio immobiliare, misure a campione, riscontrandone la corrispondenza con quelle indicate nelle pratiche citate.

CORPO I - Mansarda (piano secondo)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Ambienti in mediocre stato, edificio di vecchia costruzione, recupero sottotetto (Condonò Edilizio) più recente

coefficiente **0,55**

Coefficiente di livello del piano.

Ambienti siti a piano secondo in edificio senza ascensore

coefficiente **0,90**

Coefficiente specifico.

Ambienti sprovvisti di impianto di riscaldamento

coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

$0,55 \times 0,90 \times 0,95 = 0,47025$

Valore unitario.

$\text{€ } 2.100,00/\text{mq.} \times 0,47025 = \text{€ } 987,53/\text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 227,72 \times \text{€ } 987,53/\text{mq} = \text{€ } 224.880,33$
arrotondato a **€ 225.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **225.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 225.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 225.000,00**



BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNNA

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO J

*NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.***Mansarda** sita a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **120,00** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di appartamento sito a piano secondo (parte di abitazione unitaria ricavata accorparendo ambienti differentemente identificati e/o intestati). Tale unità immobiliare (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**) è funzionalmente collegata ad altri ambienti (mappale 314 sub. 7 piano secondo e mappale 305 sub. 7 parte - piano secondo - v. precedente CORPO I) formando unità abitativa unitaria.

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano secondo.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carroia avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

L'altezza interna varia da h min m 1,76 a h max m 2,57.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **309** sub. **7 (parte - piano secondo)**, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, vuoto su via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 Km	buono	
autostrada distante circa 2 Km	ottimo	
ferrovia distante circa 3 Km	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 4).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (coppi).

La struttura portante è in muratura con elementi in c.a..

I serramenti esterni si presentano in legno e vetro singolo (non è presente oscuramento).

Sono presenti lucernari in legno.

L'unità costituisce porzione di appartamento sito a piano secondo (parte di abitazione unitaria ricavata accorpando ambienti differentemente identificati e/o intestati - v. CORPO I precedente) ed è raggiungibile tramite scala comune che termina direttamente negli ambienti zona giorno.

I pavimenti si presentano in materiale ceramico in tutti i locali, ad eccezione del disimpegno e della camera realizzati in moquette.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

E' presente rivestimento in piastrelle di materiale ceramico nel servizio igienico.

La struttura del tetto è in legno a vista.

Il riscaldamento non è funzionante e non sono nemmeno presenti gli elementi radianti.

Gli impianti sono apparentemente in mediocre stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è mediocre.

L'unità immobiliare è composta da:

- n. 1 ambiente (zona giorno)
- n. 1 camera
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno, oltre ad altri ambienti funzionalmente collegati destinati a cucina, camere, servizi igienici, sgombero e ripostiglio (precedentemente descritti al CORPO I).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Mansarda piano secondo (a misura grafica)	120,00	x	100 %	=	120,00



Totale:	120,00	120,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condono Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.

Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, in considerazione della consistenza del compendio immobiliare, misure a campione, riscontrandone la corrispondenza con quelle indicate nelle pratiche citate.

CORPO J - Mansarda piano secondo (mappale 309 sub. 7 - parte)**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Ambienti in mediocre stato, edificio di vecchia costruzione, recupero sottotetto (Condono Edilizio) più recente
coefficiente **0,55**

Coefficiente di livello del piano.

Ambienti siti a piano secondo in edificio senza ascensore
coefficiente **0,90**

Coefficiente specifico.

Ambienti sprovvisti di impianto di riscaldamento
coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

$0,55 \times 0,90 \times 0,95 = 0,47025$

Valore unitario.

$\text{€ } 2.100,00/\text{mq.} \times 0,47025 = \text{€ } 987,53/\text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 120,00 \times \text{€ } 987,53/\text{mq} = \text{€ } 118.503,60$
arrotondato a **€ 118.500,00**

NOTA: si deve evidenziare che, per il presente corpo intestato (per la metà ciascuno) a soggetto esecutato ed a soggetto estraneo alla procedura esecutiva, il valore di stima è indicato sia per l'intera quota di proprietà sia per la quota di proprietà (1/2) del soggetto esecutato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **118.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.250,00

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO K

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.



Appartamento sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **127,32** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano primo (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**).

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carroia avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

L'altezza interna è pari a m 3,35.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **309** sub. **7 (parte - piano primo)**, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, vuoto su via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 8

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 2 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 3 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica)



allegata – allegato n. 4).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (coppi).

La struttura portante è in muratura con elementi in c.a..

I serramenti esterni si presentano in legno e vetro singolo, con oscuramento in parte in tapparelle in legno (verso cortile) in parte in persiane in legno (rimanenti lati).

L'appartamento è raggiungibile tramite scala comune e veranda (ricavata da parziale chiusura di balcone esistente - opera regolarizzata): non sono presenti le porte di ingresso (ma unicamente i relativi vani).

I pavimenti si presentano in marmette in tutti i locali.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione.

E' presente rivestimento in piastrelle di materiale ceramico nel servizio igienico.

Il riscaldamento non è funzionante e non sono nemmeno presenti gli elementi radianti.

Gli impianti sono apparentemente in cattivo stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è scadente.

L'unità immobiliare è composta da:

- n. 3 locali
- n. 1 cucina
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno, veranda e balcone.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano primo (a misura grafica)	120,00	x	100 %	=	120,00
Veranda piano primo (a misura grafica)	14,56	x	40 %	=	5,82
Balcone piano primo (a misura grafica)	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	140,56				127,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condo Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.

Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, in considerazione della consistenza del compendio immobiliare, misure a campione, riscontrandone la corrispondenza con quelle indicate nelle pratiche citate.



CORPO K - Appartamento piano primo (mappale 309 sub. 7 - parte)**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Unità immobiliare in scadente stato, edificio di vecchia costruzione
coefficiente **0,45**

Coefficiente di livello del piano.

Unità sita a piano primo in edificio senza ascensore
coefficiente **1,00**

Coefficiente specifico.

Unità sprovvista di impianto di riscaldamento
coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

$0,45 \times 1,00 \times 0,95 = 0,4275$

Valore unitario.

€ 2.100,00/ mq. x 0,4275 = € 897,75/ mq.

Valore di mercato.

mq. 127,32 x € 897,75/ mq = € **114.301,53**

arrotondato a € **114.500,00**

NOTA: si deve evidenziare che, per il presente corpo intestato (per la metà ciascuno) a soggetto esecutato ed a soggetto estraneo alla procedura esecutiva, il valore di stima è indicato sia per l'intera quota di proprietà sia per la quota di proprietà (1/2) del soggetto esecutato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.250,00**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNA

MAGAZZINO/DEPOSITO - UFFICI

DI CUI AL PUNTO L

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Magazzino/deposito - Uffici siti a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **126,18** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

Il presente corpo è formato da due unità immobiliari (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**), così come catastalmente individuate (v. successiva "Identificazione catastale"). E' compreso in un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli. E' costituito da magazzino/deposito ed uffici (oltre tettoie) siti a piano terra.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

Le altezze interne sono le seguenti:

magazzino/deposito h m 2,20 (controsoffitto)

uffici h variabile da m 2,36 (controsoffitto) a m 2,62 (controsoffitto) a max m 3,08.



Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 309 sub. 5, sezione urbana CR, categoria C/2, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 6 (stessa proprietà), cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 8

- foglio 6 particella 309 sub. 6, sezione urbana CR, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 5 (stessa proprietà).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 2 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 3 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 4).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (coppi).



La struttura portante è in muratura con elementi in c.a..

I serramenti esterni si presentano in alluminio e vetro stampato (sono presenti inferriate).

Sono presenti tettoie aventi struttura metallica e copertura con rivestimento in tegole di laterizio (coppi).

Le unità presentano porte di ingresso metalliche e vetro stampato, con presenza di inferriate.

I pavimenti sono quasi interamente ricoperti da moquette in pessime condizioni.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione.

Il riscaldamento non è funzionante e non sono nemmeno presenti gli elementi radianti.

Gli impianti sono apparentemente in cattivo stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo delle unità immobiliari di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari è scadente.

Le unità immobiliari sono composte da:

- n. 1 magazzino /deposito
- n. 3 ambienti destinati ad ufficio

oltre tettoie esterne.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano terra (a misura grafica)	120,00	x	100 %	=	120,00
Tettoia piano terra (a misura grafica)	17,16	x	25 %	=	4,29
Disimpegno piano terra (a misura grafica)	4,73	x	40 %	=	1,89
Totale:	141,89				126,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condono Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.

Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, in considerazione della consistenza del compendio immobiliare, misure a campione, riscontrandone la corrispondenza con quelle indicate nelle pratiche citate.

CORPO L - Magazzino/deposito - Uffici piano terra (mappale 309 subb. 5-6)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Unità immobiliari in scadente stato, edificio di vecchia costruzione
coefficiente **0,45**

Coefficiente di livello del piano.



Unità site a piano terra in edificio senza ascensore
coefficiente **0,97**

Coefficienti specifici.

Uffici (ed ambienti collegati) non in prossimità di centri amministrativi
coefficiente **0,90**

Unità sprovviste di impianto di riscaldamento
coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

$0,45 \times 0,97 \times 0,90 \times 0,95 = 0,3732075$

Valore unitario.

€ 2.100,00/ mq. $\times 0,3732075 = € 783,74/ \text{mq.}$

Valore di mercato.

mq. 126,18 $\times € 783,74/ \text{mq} = € 98.892,31$

arrotondato a **€ 99.000,00**

NOTA: si deve evidenziare che, per il presente corpo intestato (per la metà ciascuno) a soggetto esecutato ed a soggetto estraneo alla procedura esecutiva, il valore di stima è indicato sia per l'intera quota di proprietà sia per la quota di proprietà (1/2) del soggetto esecutato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **99.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito dei sopralluoghi effettuati ed in base agli elaborati grafici reperiti, ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del valore di mercato si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Unità immobiliari a destinazione residenziale

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati valori di riferimento per costruzioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a Euro **2.100,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).



Unità immobiliari a destinazione artigianale/produttiva

Il valore a nuovo riferito alla categoria ed alle caratteristiche costruttive di fabbricati in esame può essere assunto, in base alle indagini effettuate, in misura pari a Euro **850,00/mq.**

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Relativamente agli immobili artigianali/produttivi il giudizio di stima è determinato tenendo conto delle caratteristiche tecniche dei fabbricati e del deprezzamento determinato dal decadimento reddituale correlato alla vetustà (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dalla obsolescenza rispetto alle nuove costruzioni aventi tipologia e caratteristiche identiche.

In base a dette considerazioni il valore attuale di tale tipologia viene calcolato con l'applicazione della formula

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo dell'edificio;

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla propria vita utile.

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

NOTA: si evidenzia nuovamente che il valore di stima è riportato sia per l'intera proprietà sia per la quota di proprietà dei soggetti eseguiti (laddove le porzioni/unità immobiliari risultano cointestate a soggetto estraneo alla presente procedura).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	811,59	0,00	330.000,00	330.000,00
B	box doppio	30,16	0,00	15.800,00	15.800,00
C	box singolo	19,95	0,00	9.400,00	9.400,00
D	box singolo	22,00	0,00	10.400,00	10.400,00
E	ripostigli	15,64	0,00	14.800,00	14.800,00
F	magazzino	56,00	0,00	23.000,00	23.000,00
G	laboratorio artigianale	92,35	0,00	37.600,00	37.600,00
H	appartamento	95,80	0,00	78.000,00	78.000,00
I	mansarda	227,72	0,00	225.000,00	225.000,00
J	mansarda	120,00	0,00	118.500,00	59.250,00
K	appartamento	127,32	0,00	114.500,00	57.250,00



L	magazzino/deposito - uffici	126,18	0,00	99.000,00	49.500,00
				1.076.000,00 €	910.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.164,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 898.836,00**

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: **€. 898.836,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 44.941,80**

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: **€. 853.894,20**

data 08/03/2022

il tecnico incaricato
GIUSEPPE ADELIO SPERANZA

