



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**268/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Alberto Colombo**

CF:CLMLRT63L16F205D

con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265

telefono: 0331576557

fax: 03311706731

email: studioalbertocolombo@gmail.com

PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
268/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CASTELLANZA Via Monsignor Roberto Colombo 55-57/a, della superficie commerciale di **129,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di porzioni del complesso condominiale denominato "Condominio Artemisia" sito in Comune di Castellanza Via Monsignor Roberto Colombo, 55. La reale consistenza dell'immobile oggetto della presente stima, accatastato al foglio 7, mappale 4938, subalterno 8, risulta essere un appartamento a piano primo composto da un locale soggiorno, cucina, servizio, disimpegno e terrazzo oltre a un piano secondo/sottotetto, collegato al piano primo da scala interna, composto da camera da letto, ripostiglio, servizio igienico, disimpegno, vano tecnico e balcone. Completa il cespite oggetto della presente perizia un vano cantina e un'autorimessa a piano interrato. Quest'ultima, pertinenziale all'unità abitativa è trattata al Corpo "B" della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-1-2, scala Comune condominiale, ha un'altezza interna di Piano primo H 2.70 m, piano sottotetto H variabile. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4938 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Castellanza Via Monsignor Roberto Colombo n. 55, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Dei locali al piano primo: prospetto su area nuda a corte e giardino di pertinenza a parte dell'unità immobiliare al Sub. 5, vano scala e corridoio comuni a parte del Sub. 2 e unità immobiliare al Sub. 7, ancora prospetto su area nuda a corte e giardino di pertinenza a parte dell'unità immobiliare al Sub. 5, unità immobiliare al Sub. 6 e prospetto su relativa area nuda a corte e giardino di pertinenza di detta unità. Dei vani a piano sottotetto: prospetto su area nuda a corte e giardino di pertinenza a parte dell'unità immobiliare al Sub. 5 e prospetto su accesso comune a parte del Sub. 2, unità immobiliare al Sub. 7, ancora prospetto su area nuda a corte e giardino di pertinenza a parte dell'unità immobiliare al Sub. 5 e prospetto sul terrazzo sottostante a parte del medesimo Sub. 8, prospetto su unità immobiliare al Sub. 6 e sulla relativa area nuda a corte e giardino di pertinenza. Del vano cantina: terrapieno, locale caldaia a parte del Sub. 1, corridoio comune da cui si ha l'accesso a parte del Sub. 1 e vano cantina a parte dell'unità immobiliare al Sub. 4, unità immobiliare al Sub. 6 e terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**B** box doppio a CASTELLANZA Via Monsignor Roberto Colombo 55-57/a, della superficie commerciale di **26,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di autorimessa doppia sita al piano interrato del fabbricato condominiale in Castellanza Via Monsignor Roberto Colombo, 57/a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4938 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 24, classe 8, consistenza 24 mq, rendita 76,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLOMBO ROBERTO n. 57/A Piano CASTELLANZA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,05 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.520,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.520,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.520,50
Data della valutazione:	31/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/09/2022 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 3638 di repertorio, iscritta il 15/12/2022 a Milano 2 ai nn. 177647/35503, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 70673,84.

IPOTECA GIUDIZIALE - Capitale € 70.673,84, Totale € 90.000,00. Unità negoziali 1. Immobile n. 1: Castellanza Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 4938 Subalterno 8. Immobile n. 2: Castellanza

Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 4938 Subalterno 13..

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/06/2022 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 931 di repertorio, iscritta il 24/07/2023 a Milano 2 ai nn. 104265/17808, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110000.

Importo capitale: 99519,09.

IPOTECA GIUDIZIALE - Capitale € 99.519,09, Totale € 110.000,00. Unità negoziali 1. Immobile n. 1: Castellanza Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 4938 Subalterno 8. Immobile n. 2: Castellanza Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 4938 Subalterno 13.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2008 a firma di Notaio Farioli Susanna ai nn. 9776/5446 di repertorio, iscritta il 03/12/2008 a Milano ai nn. 35990/189049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 2.400.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi.

Appezamento di terreno in Castellanza identificato catastalmente al foglio1, particella 4701

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

pignoramento, stipulata il 28/06/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 3794 di repertorio, trascritta il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 106029/74656, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Unità negoziali 1. Immobile n. 1: Castellanza Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 4938 Subalterno 8. Immobile n. 1: Castellanza Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 4938 Subalterno 13.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.988,16</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>156,52</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che:

- il mappale distinto al Fg. 18 Mapp. 4938 Sub.ni 8 e 13 del N.C.E.U. deriva dalla soppressione del mappale distinto alla Sezione Urbana CZ al Fg. 7 Mapp. 4938 Sub.ni 8 e 13 del N.C.E.U.;

- il mappale 4938 distinto al Fg. 18 del N.C.T. - ente urbano di are 12.70 - deriva dal Fg. 1 Mapp. 4938 di origine are 15.40 (ex mappale 4701 di are 15.40, già 1059 di origine are 62.50).

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/06/2011), con atto stipulato il 22/06/2011 a firma di Notaio Susanna Farioli ai nn. 11478/6613 di repertorio, trascritto il 30/06/2011 a Milano 2 ai nn. 73618/42520.

La Società "Rampinini Promozioni Immobiliari SRL" con sede in Castellanza ha venduto il mappale distinto alla Sezione Urbana CZ al Fg. 7 Mapp. 4938 Sub.ni 8 e 13.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/12/1993 fino al 22/06/2011), con atto stipulato il 10/12/1993 a firma di Notaio Mario Fugazzola ai nn. 101559 di repertorio, trascritto il 07/01/1994 a Milano ai nn. 1201/864.

La Società " " con sede a Busto Arsizio ha cambiato denominazione sociale in " " di " " con sede a Busto Arsizio, successivamente in " " di " " con sede in Castellanza ed infine in " " con sede a Castellanza.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 44/2007 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione complesso immobiliare, rilasciata il 06/02/2008 con il n. PE44/2007/0 di protocollo, agibilità del 10/06/2011

DIA N. 77/2009, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione complesso immobiliare, presentata il 20/09/2009 con il n. 15983 di protocollo

DIA N. 73/2010, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione complesso immobiliare, presentata il 17/06/2010 con il n. 13511 di protocollo

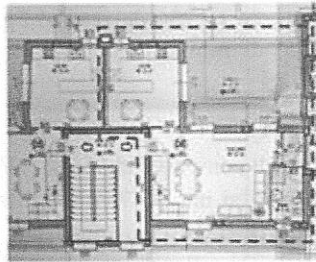
#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

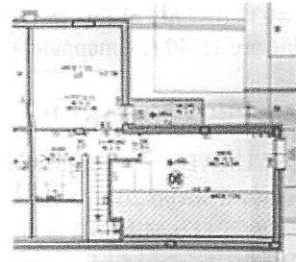
### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

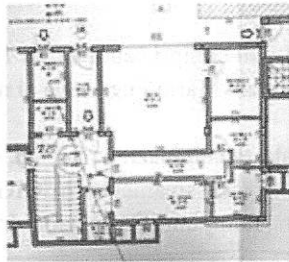
L'immobile risulta **conforme**.



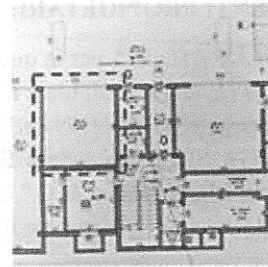
PIANO PRIMO DA VARIANTE AL PDC 44/2007



PIANO SOTTOTETTO DA VARIANTE AL PDC 44/2007



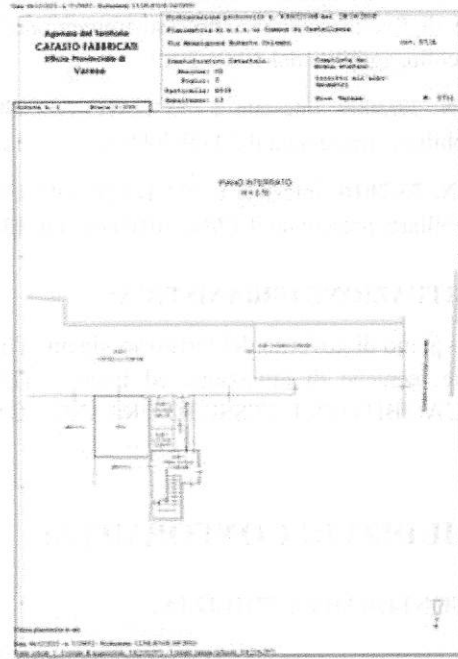
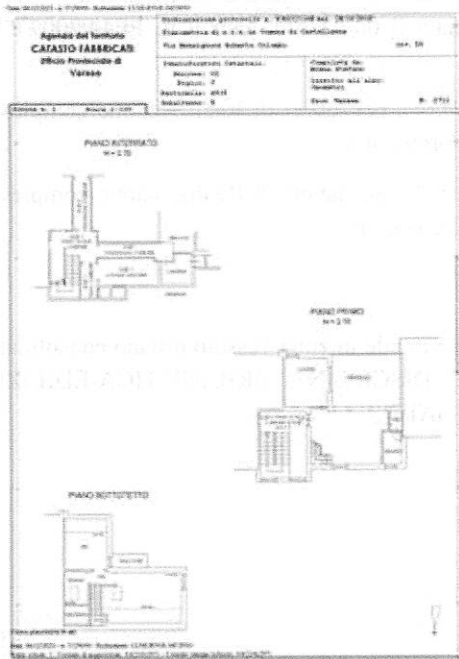
PIANO INTERRATO DA VARIANTE AL PDC 44/2007



PIANO INTERRATO (BOG) DA VARIANTE AL PDC 44/2007

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA VIA MONSIGNOR ROBERTO COLOMBO 55-57/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTELLANZA Via Monsignor Roberto Colombo 55-57/a, della superficie commerciale di **129,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

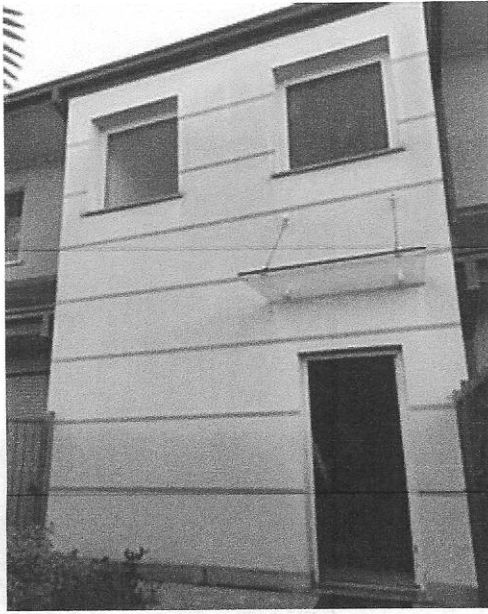
Trattasi di porzioni del complesso condominiale denominato "Condominio Artemisia" sito in Comune di Castellanza Via Monsignor Roberto Colombo, 55. La reale consistenza dell'immobile oggetto della presente stima, accatastato al foglio 7, mappale 4938, subalterno 8, risulta essere un appartamento a piano primo composto da un locale soggiorno, cucina, servizio, disimpegno e terrazzo oltre a un piano secondo/sottotetto, collegato al piano primo da scala interna, composto da camera da letto, ripostiglio, servizio igienico, disimpegno, vano tecnico e balcone. Completa il cespite oggetto della presente perizia un vano cantina e un'autorimessa a piano interrato. Quest'ultima, pertinenziale all'unità abitativa è trattata al Corpo "B" della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-1-2, scala Comune condominiale, ha un'altezza interna di Piano primo H 2.70 m, piano sottotetto H variabile. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4938 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Castellanza Via Monsignor Roberto Colombo n. 55, piano: 1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: Dei locali al piano primo: prospetto su area nuda a corte e giardino di pertinenza a parte dell'unità immobiliare al Sub. 5, vano scala e corridoio comuni a parte del Sub. 2 e unità immobiliare al Sub. 7, ancora prospetto su area nuda a corte e giardino di pertinenza a parte dell'unità immobiliare al Sub. 5, unità immobiliare al Sub. 6 e prospetto su relativa area nuda a corte e giardino di pertinenza di detta unità. Dei vani a piano sottotetto: prospetto su area nuda a corte e giardino di pertinenza a parte dell'unità immobiliare al Sub. 5 e prospetto su accesso comune a parte del Sub. 2, unità immobiliare al Sub. 7, ancora prospetto su area nuda a corte e giardino di pertinenza a parte dell'unità immobiliare al Sub. 5 e prospetto sul terrazzo sottostante a parte del medesimo Sub. 8, prospetto su unità immobiliare al Sub. 6 e sulla relativa area nuda a corte e giardino di pertinenza. Del vano cantina: terrapieno, locale caldaia a parte del Sub. 1, corridoio comune da cui si ha l'accesso a parte del Sub. 1 e vano cantina a parte dell'unità immobiliare al Sub. 4, unità immobiliare al Sub. 6 e terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



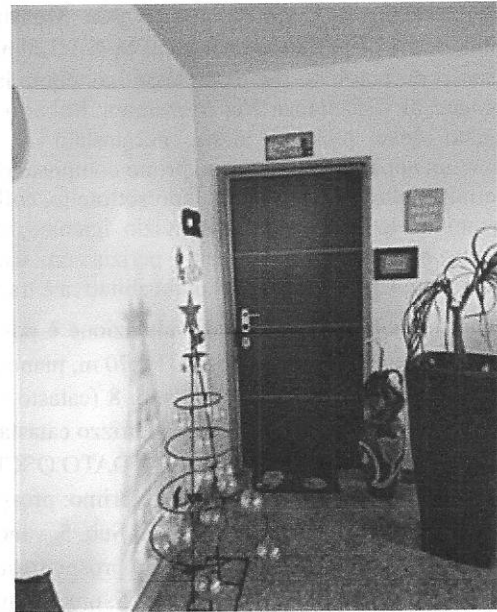
*Ingresso fabbricato*



*Scala condominiale di accesso al piano*



*Pianerottolo primo piano*



*Ingresso all'unità immobiliare*





*Scala di collegamento in cristallo*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

ospedale	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
centro sportivo	centro commerciale	★★★★★☆☆☆☆☆
farmacie	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
municipio	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
piscina	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media superiore	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
università	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
COLLEGAMENTI	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2 km	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante 600 m	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆

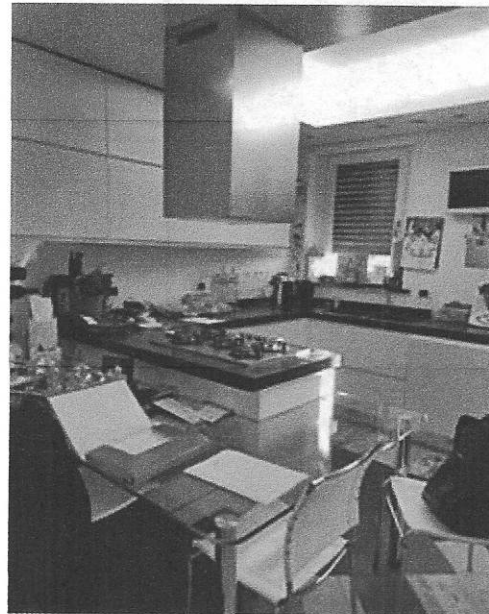
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia, visionato dallo scrivente alla presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario, si presenta in ottimo stato conservativo. Dalla Via pubblica si accede alla proprietà condominiale attraverso un cancelletto pedonale posto al civico 55. Superato l'accesso pedonale si entra nell'ingresso condominiale e, salendo la scala comune, si sbarca sul pianerottolo del piano primo. Immediatamente a destra del pianerotto è visibile il portoncino d'ingresso dell'appartamento oggetto della presente perizia. Varcato l'ingresso, si entra nel locale soggiorno avente una superficie netta di mq 29.65 dotato di aeroilluminazione naturale. Compongono il piano primo un disimpegno cieco di mq 1.71, un bagno attrezzato di mq 4.45 naturalmente aeroilluminato e una cucina attrezzata di mq 15.64 anch'essa aeroilluminata naturalmente. Dalla cucina si accede ad un terrazzo di mq 25.06 attrezzato e chiuso da vetrate apribili sull'esterno. Dalla scala interna in cristallo si accede al piano secondo (sottotetto), si transita in un disimpegno di mq 2.55 dal quale si accede ad un bagno attrezzato di mq 5.79 con soffitto inclinato e aeroilluminazione naturale a tetto, ad un ripostiglio di mq utili 12.14 con soffitto inclinato e aeroilluminazione naturale proveniente da una porta finestra di accesso ad un balcone di mq 3.67. Completano il piano sottotetto una camera di mq utili 21.03 con soffitto inclinato e aeroilluminazione naturale a tetto e in facciata. Le finiture sono di pregio e composte da: oscuranti esterni a tapparelle in pvc avvolgibili elettriche, serramenti in legno a doppia vetrocamera, pavimentazioni in legno con inserti in ceramica. Particolare interesse è dato dalla scala interna di collegamento ai piani realizzata con struttura in acciaio e gradini in cristallo. L'immobile è dotato di

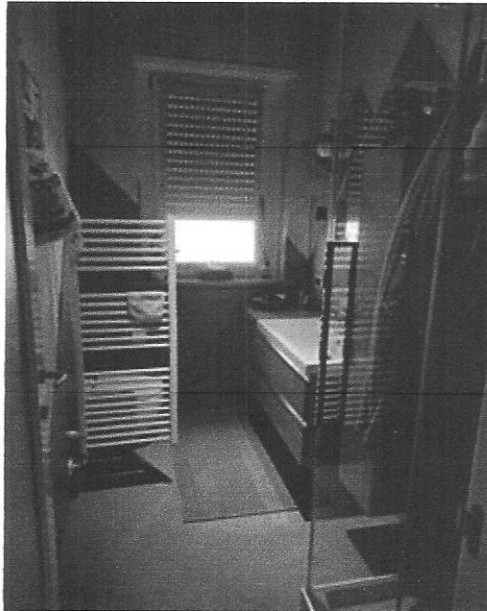
parziale impianto di climatizzazione e camino al piano primo.. L'impiantistica comprende apparecchi videocitofonici e tv. Il sistema di riscaldamento è di tipo centralizzato a gas.



*Soggiorno piano primo*



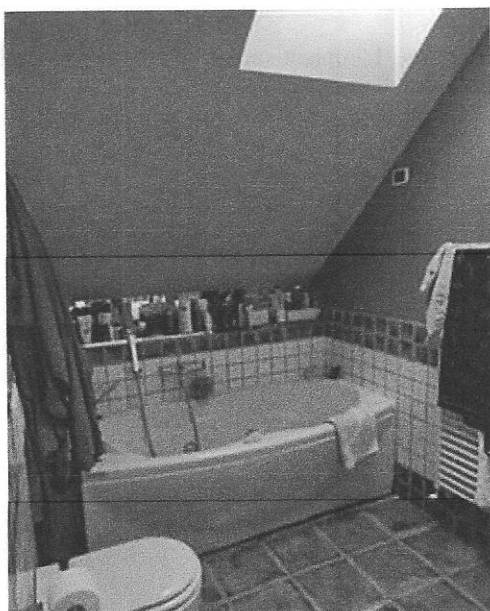
*Cucina piano primo*



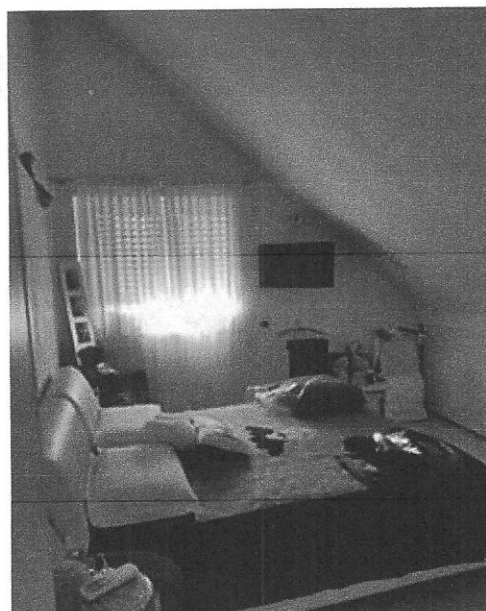
*Bagno piano primo*



*Terrazzo piano primo*



Bagno piano sottotetto



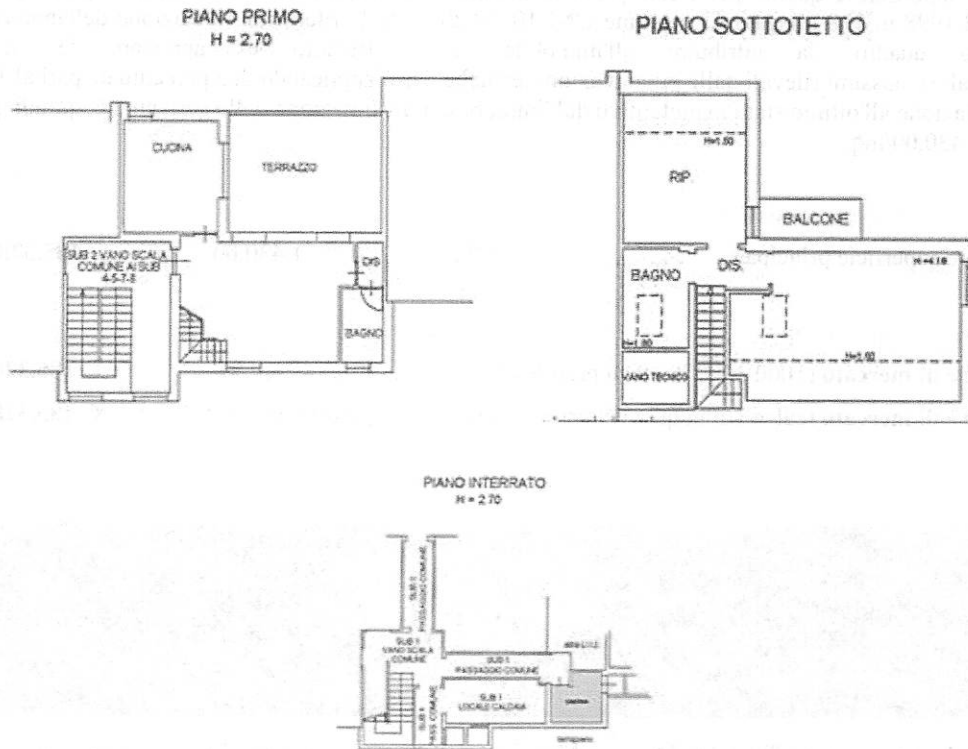
Camera da letto piano sottotetto

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
Piano primo	65,40	x	100 %	=	65,40
Piano primo - terrazzo	28,50	x	30 %	=	8,55
Piano secondo - sottotetto superfici abitabili	33,42	x	100 %	=	33,42
Piano secondo- sottotetto superfici agibili	38,25	x	50 %	=	19,13
Piano secondo - sottotetto balcone	3,67	x	30 %	=	1,10
Piano interrato - cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>177,24</b>				<b>129,60</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.200,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 944,00

Valore massimo: 1.185,00

Agenzie di zona

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.350,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare), oltre alla personale considerazione in ordine alla qualità delle finiture rilevate. Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata

applicando alla Superficie Esterna Lorda gli indici mercantili d'uso. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Nel criterio di valutazione dell'importo a metro quadro da attribuire all'immobile si è ritenuto di applicare la media dei valori massimi rilevati dalle pubblicazioni tecniche d'uso applicando una percentuale pari al 15% in relazione all'ottimo stato manutentivo dell'immobile. La valutazione dello scrivente è, quindi, pari a € 1.430,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,60 x 1.430,00 = **185.328,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 185.328,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 185.328,00**

BENI IN CASTELLANZA VIA MONSIGNOR ROBERTO COLOMBO 55-57/A

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CASTELLANZA Via Monsignor Roberto Colombo 55-57/a, della superficie commerciale di **26,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa doppia sita al piano interrato del fabbricato condominiale in Castellanza Via Monsignor Roberto Colombo, 57/a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4938 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 24, classe 8, consistenza 24 mq, rendita 76,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLOMBO ROBERTO n. 57/A Piano CASTELLANZA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI  
ospedale

buono ★★★★★★★★

centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 600 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------	-------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa, posta al piano interrato, ha una superficie commerciale di mq 26,45 e un'altezza interna di m 2,70. Ha un'apertura a basculante metallica elettrica e vi si accede attraverso una rampa carraia condominiale.

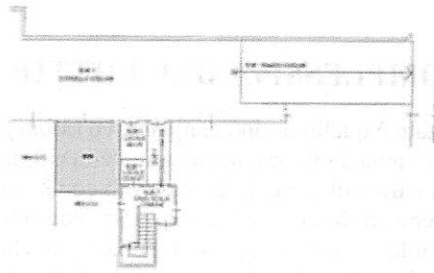
CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box doppio	26,45	x	100 %	=	26,45
<b>Totale:</b>	<b>26,45</b>				<b>26,45</b>





Autorimessa

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 560,00

Valore massimo: 660,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 535,00

Valore massimo: 642,00

Agenzie della zona

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 650,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con eguale destinazione ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla Superficie Esterna Lorda gli indici mercantili d'uso. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo a metro quadro da attribuire all'immobile non si è ritenuto di applicare particolari coefficienti migliorativi ma, considerata la consistenza e le ottime finiture dell'intero complesso condominiale, il cespite è stato valutato secondo la media dei valori massimi rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso. La valutazione dello scrivente è pari a € 650,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,45 x 650,00 = 17.192,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.192,50**

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

**€. 17.192,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato è quello di tipo comparativo (*Monoparametrico in base al prezzo medio*). La valutazione è stata desunta da informazioni assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con la stessa destinazione e ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Non si è ritenuto di applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Castellanza, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	129,60	0,00	185.328,00	185.328,00
B	box doppio	26,45	0,00	17.192,50	17.192,50
				<b>202.520,50 €</b>	<b>202.520,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non è comodamente divisibile.

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:

**€. 202.520,50**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 202.520,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 202.520,50</b>

data 31/01/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Alberto Colombo



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0321168 del 28/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castellanza

Via Monsignore Roberto Colombo

civ. 55

Identificativi Catastali:

Sezione: CZ

Foglio: 7

Particella: 4938

Subalterno: 8

Compilata da:

Brena Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

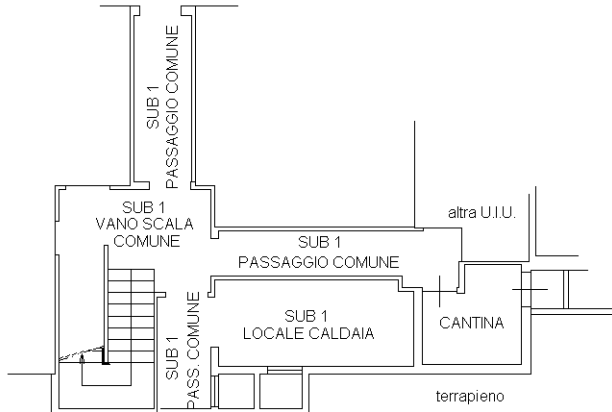
Prov. Varese

N. 2711

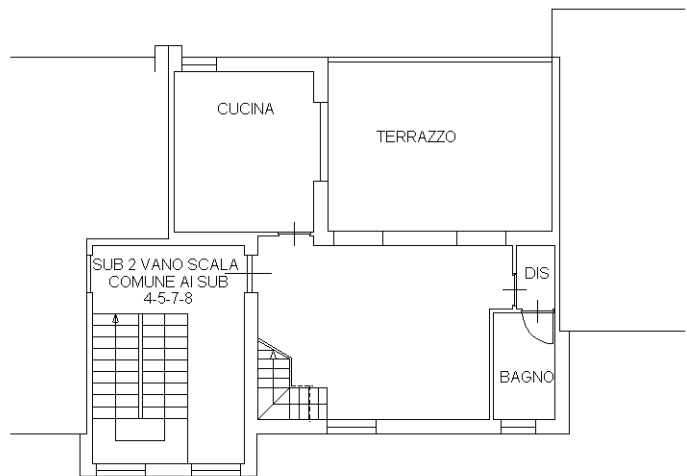
Scheda n. 1

Scala 1:200

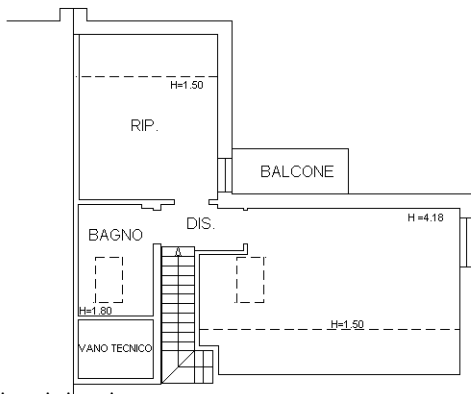
**PIANO INTERRATO**  
H = 2.70



**PIANO PRIMO**  
H = 2.70



**PIANO SOTTOTETTO**



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0321168 del 28/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castellanza

Via Monsignore Roberto Colombo

civ. 57/A

Identificativi Catastali:

Sezione: CZ

Foglio: 7

Particella: 4938

Subalterno: 13

Compilata da:  
Brena Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Varese

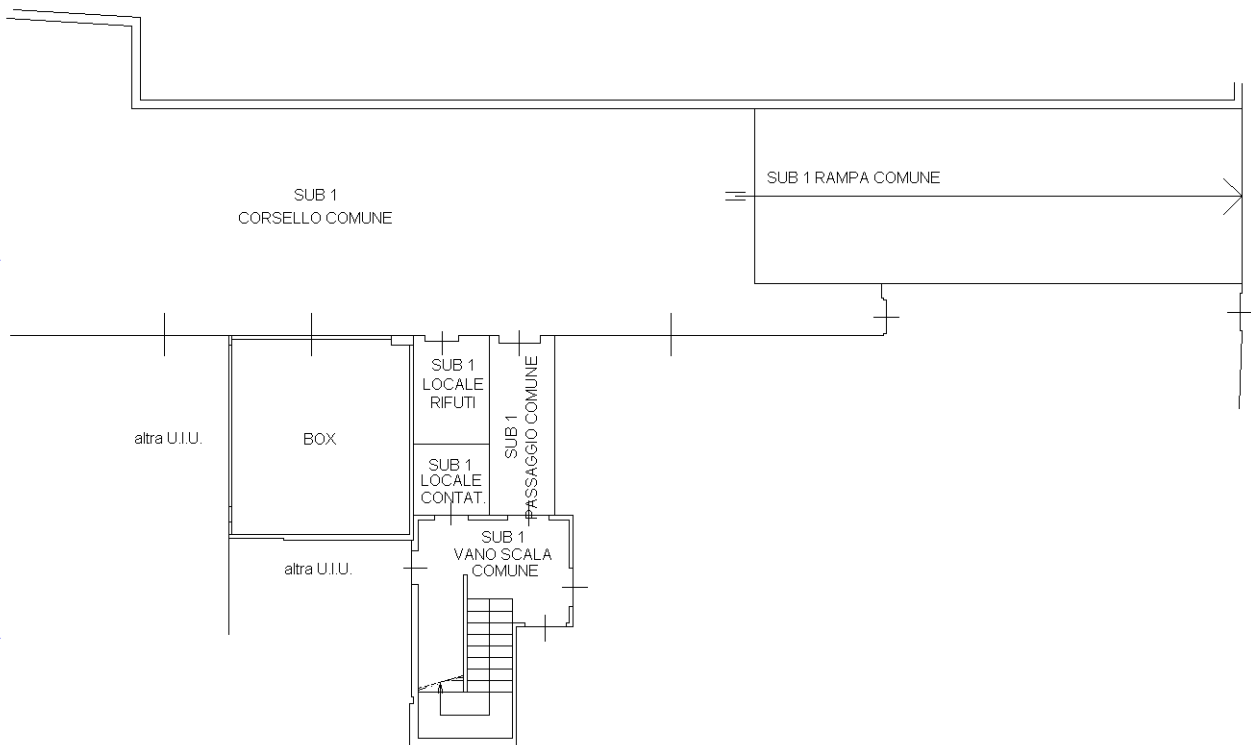
N. 2711

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H = 2.70



STRADA DI ACCESSO COMUNE



Ultima planimetria in atti