

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VENEGONO SUPERIORE Via Pasubio 55, della superficie commerciale di **69,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La zona in cui ricade l'immobile oggetto delle presente perizia tecnico-estimativa, limitrofe al centro del Venegono Superiore, e' una zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, distante circa 300 metri dal centro civico del paese (i piu' importanti centri limitrofi sono Varese, Tradate e Saronno). Il tessuto urbano circostante comprende edifici di tipo condominiale di più piani fuori terra.

Il lotto in oggetto e' costituito da un'appartamento posto al secondo piano di un complesso edilizio di quattro livelli fuori terra, oltre un piano interrato ed un giardino di pertinenza di esclusiva proprietà al condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala B, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6523 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO SNC, piano: 2 SCALA B, intestato [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 27/05/2008 COSTITUZIONE (n.1892.1/2008)
Coerenze: a nord ovest verso strada pubblica, est verso altra unità abitativa, a sud su scala comune e altra unità abitativa.

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 piani fuori terra e un piano interrato. L'Immobile è stato costruito nel 2003.

B

Box singolo a VENEGONO SUPERIORE in Via Pasubio 55, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La zona in cui ricade l'immobile oggetto delle presente perizia tecnico-estimativa, limitrofe al centro del Venegono Superiore, e' una zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, distante circa 300 metri dal centro civico del paese (i piu' importanti centri limitrofi sono Varese, Tradate e Saronno). Il tessuto urbano circostante comprende edifici di tipo condominiale di più piani fuori terra.

Il lotto in oggetto e' costituito da un'appartamento posto al secondo piano di un complesso edilizio di quattro livelli fuori terra, oltre un piano interrato ed un giardino di pertinenza di esclusiva proprietà al condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6523 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO n. SNC , piano: S1, intestato [REDACTED] [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 27/05/2008 Pratica n. VA0163396 in atti dal 27/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1892.1/2008)
Coerenze: A nord ovest e nord est con altre unità immobiliari a sud est con corsello comune

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 820,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.363,96
Millesimi condominiali:	8,29

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 13/03/2012), con atto stipulato il 13/03/2012 a firma di Enrico Chiodi Daelli ai nn. 179.912/40.204 di repertorio, trascritto il 02/04/2012 a Varese ai nn. 5580/3829.

Integrato con Atto in data 30/07/2012 ai n. 180.901/40.690 di repertorio Notaio Enrico Chiodi Daelli e trascritto a Varese il 6 agosto 2012 a n.ri 13748/9755, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto dalla predetta società [REDACTED], scissa, alla società [REDACTED] beneficiaria della scissione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/03/1994 fino al 03/10/2008), con atto stipulato il 08/03/1994 a firma di NOTAIO SILVIA D'ALONZO ai nn. 101955/5765 di repertorio, trascritto il 30/03/1994 a VARESE ai nn. 4382/3297

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/10/2009 fino al 13/03/2012), con atto stipulato il 03/10/2008 a firma di NOTAIO RENATO BOGA ai nn. 12.009/8.254 di repertorio, trascritto il 10/10/2008 a VARESE ai nn. 21668/13481

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Art. 13 - Articolazione del TUC

Gli Ambiti costituenti il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale comprendono le stratificazioni del tessuto urbano e antropizzato progressivamente costituitosi nelle successive epoche di formazione dell'abitato, così articolati:

- 1.1 - Tessuto dell'identità, caratterizzato da: A1- Nuclei antichi ;
- A2 - Fascia di rispetto dei nuclei antichi ; A3 - Edifici di valore storico monumentale ; A4 - Tessuto consolidato con ville di pregio ; A5 - Ville di interesse storico ;
- 1.2 - Tessuto di Recente Formazione, suddiviso in: A6 - Tessuto edilizio saturo;
- A7 - Tessuto urbano a media densità ;
- A8 - Tessuto consolidato con ampia dotazione di verde;
- A9 - Tessuto urbano sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale da decreto Ministeriale 11.09.1954 ;
- B1- Zone produttive generiche;
- B2 Zone polifunzionali;

- B3 - Zone di trasformazione a residenza;
- B4- Ambito Alenia-Aermacchi;
- B5 - Ambito produttivo soggetto a piano di recupero.

I - TESSUTO DELL'IDENTITA'

Art. 14 - Generalita'

1. Il Piano delle Regole, individua un insieme di luoghi, manufatti ed elementi, costituenti il tessuto di interesse storico, ambientale, identitario, riferiti alla cartografia IGM del 1888 (prima levata) e nei catastri storici, con integrazioni e aggiornamenti derivati dalle mappe catastali fino al 1930 circa. In esso sono ricomprese tutte le ville del Monterosso, anche quelle di completamento (piu' recenti), per il valore identitario che rivestono nel paesaggio venegonese.

Nello specifico:

- A1 Nuclei antichi (comprendono isolati, singoli edifici, pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, modificati nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, ma che conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse storico, architettonico, ambientale). Si tratta dei Nuclei di Santa Maria, Pianasca e San Giorgio;
- A2 Fascia di rispetto dei nuclei antichi comprende aree verdi inedificabili di rispetto dei nuclei antichi che impediscono la saldatura del Tessuto di recente formazione ai nuclei antichi stessi;
- A3 Edifici di valore storico monumentale, coincide con le aree ed i monumenti di valore storico ambientale (con vincolo della Soprintendenza o esclusivamente del P.G.T.);
- A4 Tessuto consolidato con ville di pregio (Monterosso, Zona collinare in fregio alla via Como);
- A5 Ville di interesse storico;

2. La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico, ambientale e identitario, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero dei caratteri architettonici, tipologici e storici degli insediamenti, nonche' le modalita' cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione (questi ultimi in caso di piano attuativo).

3. Le schede di rilievo dei nuclei storici (Allegato n. 1 alla Relazione del Piano delle Regole) forniscono indicazioni sui singoli edifici e andranno compilate e consegnate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

4. Le schede di rilievo delle ville storiche sottolineano gli aspetti peculiari su cui il progettista e' chiamato a riflettere per la progettazione e andranno compilate e consegnate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

5. I beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e smi.

6. I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 c. 1 e 50 c. 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II del D. Lgs 42/2004.

E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutti o modificati senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Art. 15 - Obiettivi e parametri urbanistici

1. Obiettivo prevalente e' quello della "Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari", da perseguire mediante la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici nel loro rapporto d'interazione con il contesto.

2. Gli interventi devono essere orientati al recupero del patrimonio edilizio in relazione alle specifiche caratteristiche storiche, ambientali, identitarie.

3. Parametri urbanistici

V = esistente, (IF=0), salvo diverse modalita' espresse da piani attuativi;

RC = esistente, salvo diverse modalita' espresse da piani attuativi;

H = esistente;

DC = esistente;

DE = esistente salvo diverse modalita' espresse da piani attuativi.

DS = allineamenti esistenti o in arretramento secondo modalita' di cui all'Art. 8.17, c. 4.

Art. 16 - Prescrizioni

1. In relazione all'obiettivo di cui all'Art. 15, gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformita' a quanto specificato dalle presenti Norme e ai disposti di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM. 1444/68.

2. Il tessuto dell'identita' e' stato suddiviso, per le peculiari caratteristiche, in sub-zone aventi diversa caratterizzazione:

a. zona A1 "Nuclei Antichi": coincide con i nuclei di Santa Maria, Pianasca e San Giorgio; in essa sono ammessi gli interventi condotti nel rispetto della successiva Sezione II, la quale specifica le limitazioni e le cautele da applicarsi entro la medesima zona. La destinazione d'uso o la destinazione funzionale indicata nel P.G.T. e' attivabile unicamente a seguito di specifica previsione contenuta nel PTC del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate. Fino a quel momento le aree, contrassegnate con il simbolo (i), sono soggette, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC.

b. zona A3 "Edifici di valore storico monumentale": coincide con le aree ed i monumenti di valore storico ambientale, nello specifico edifici e mappali gravati da vincolo fissato dalle competenti autorita' in base al Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, approvato con decreto legislativo 42/04, e comprende anche i manufatti che il P.G.T. ritiene meritevoli di interesse storico monumentale, pur se non ancora soggetti a vincolo ai sensi del citato testo unico.

Salva specifica indicazione, si applicano i disposti del restauro scientifico e del recupero monumentale nei modi e nelle forme fissate dalle Autorita' che hanno definito il vincolo.

La destinazione d'uso o la destinazione funzionale indicata nel P.G.T. e' attivabile unicamente a seguito di specifica previsione contenuta nel PTC del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate. Fino a quel momento le aree, contrassegnate con il simbolo (i), sono soggette, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC.

c. zone A4 e A5 "Tessuto consolidato con ville di pregio" e "Ville di interesse storico": coincidono con il tessuto collinare a ville con giardini di pregio di Monterosso e la zona collinare in fregio alla via Como. In questi ambiti sono comprese le ville di interesse storico cui si applicano i disposti del restauro scientifico e del recupero monumentale e le ville di completamento che, sebbene non abbiano un particolare valore di natura architettonica, rivestono interesse urbanistico, dovuto al valore paesaggistico dell'area in cui si inseriscono, oltre al particolare aspetto dell'ampia dotazione di verde (entita', ma anche particolarita' delle essenze).

Sezione VII - ZONA TESSUTO EDILIZIO SATURO – A6 Art. 45 - Interventi ammessi

1. Negli edifici esistenti sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia dei singoli edifici, purché i parametri edilizio-urbanistici siano pari o inferiori a quelli esistenti.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera f), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01, sono ammessi mediante pianificazione attuativa.

Art. 46 - Prescrizioni generali

1. Negli ambiti di tessuto edilizio saturo, di cui alle Tav. della serie C (da 01 a 06), per le diverse tipologie edilizie esistenti e destinazioni d'uso ammesse, gli interventi sono finalizzati:

- Alla ricomposizione morfologica dell'edificato e delle corti;
- Alla riqualificazione degli spazi pubblici e di interesse pubblico, di proprieta' privata e pubblica;
- Alla riqualificazione dello spazio pubblico e di interesse pubblico della strada.

2. Gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformita' alle prescrizioni seguenti:

a. Prescrizioni per gli edifici:

- La costruzione di edifici a cortina puo' arrivare sino all'altezza dell'edificio piu' alto adiacente.
- Per gli edifici a cortina, l'edificazione all'interno di cortili dovra' essere di altezza pari o inferiore rispetto alla costruzione in cortina verificando le distanze tra edifici in relazione alla loro altezza, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione.

- Per gli edifici ad impianto aperto e isolato definizione di allineamenti planimetrici e di sequenze tra vuoti e pieni edificati.
- Attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici si preferisce che abbiano accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato, anche con formazione di vetrine e aperture continue lungo strada. di portici, qualora si sviluppino lungo l'intero lato dell'isolato.
- In presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere realizzata in aderenza, fatta salva la dimostrata impossibilita'.
- Gli interventi di trasformazione degli edifici debbono rispettare l'allineamento costituito dal profilo esterno degli isolati e delle cortine, evitando, di principio, scostamenti planimetrici dal profilo dell'isolato.
- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private aperti sullo spazio pubblico: l'accesso agli spazi interni (cortili, pertinenze) deve essere preferibilmente effettuato con la realizzazione di androni.

b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

- Realizzazione all'interno del lotto di passaggi privati aperti all'uso pubblico per consentire permeabilita' pedonale e ciclabile nei tessuti edificati.
- Nuovi spazi aperti pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente alternando spazi aperti ad isolati e cortine complete, nonche' conservando e recuperando, quando possibile, le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.)
- Le piantumazioni debbono risultare coerenti con i valori di rappresentativita' e decoro urbano impiegando essenze autoctone o naturalizzate.
- Spazi destinati a parcheggio debbono essere preferibilmente chiusi verso strada da recinzioni in muratura; nuovi spazi pubblici e privati debbono inserirsi nel reticolo esistente.

Art. 47 - Indici urbanistici

V: esistente (IF=0);

RC = 40%;

H ≤ esistente, ad esclusione dei casi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, che puo' essere eseguito ai sensi del successivo art. 49;

DC, DE, DS pari all'esistente. Nel caso di sostituzione edilizia si faccia riferimento all'art. 8;

Rapporto verde minimo = almeno 50% per le nuove costruzioni, almeno 30% per gli edifici esistenti.

Art. 48 - Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'Art. 9 delle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse: Destinazioni non ammesse:

- a. produzione salvo l'artigianato di servizio compatibile con la residenza, da verificarsi mediante le indicazioni di cui all'Allegato 3 alla Relazione del Piano delle Regole;
- b. settore primario.

Art. 49 - Interventi di recupero dei sottotetti

1. E' ammesso il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente per tutti gli edifici presenti, ad esclusione degli edifici a cortina. In questo ultimo caso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi e' ammesso esclusivamente nel caso in cui l'intervento venga eseguito sull'intero fabbricato.
 2. Si faccia riferimento inoltre all'art. 122 delle presenti norme. Art. 50 - Verifica dei posti auto
1. Per quanto attiene alla verifica delle dotazioni dei parcheggi ad uso pubblico e ad uso privato si applicano i disposti di cui all'art. 8.19.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e successive modifiche N. P.E. 103/2003, intestata a [REDACTED] per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 20/12/2003 con il n. 103/03 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e successive modifiche N. P.E. 123/2006, intestata a [REDACTED] per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 20/11/2006 con il n. 123/06 di protocollo, agibilita' del 27/06/2008 con il n.

prot. n. 8383 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.29, l'immobile ricade in zona TUC tessuto urbano consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VENEGONO SUPERIORE VIA PASUBIO 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VENEGONO SUPERIORE Via Pasubio 55, della superficie commerciale di **69,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **[REDACTED]**

La zona in cui ricade l'immobile oggetto delle presente perizia tecnico-estimativa, limitrofe al centro del Venegono Superiore, e' una zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, distante circa 300 metri dal centro civico del paese (i piu' importanti centri limitrofi sono Varese, Tradate e Saronno). Il tessuto urbano circostante comprende edifici di tipo condominiale di più piani fuori terra.

Il lotto in oggetto e' costituito da un'appartamento posto al secondo piano di un complesso edilizio di quattro livelli fuori terra, oltre un piano interrato ed un giardino di pertinenza di esclusiva proprietà al condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala B, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6523 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO SNC, piano: 2 SCALA B, intestato a ██████████, derivante da COSTITUZIONE del 27/05/2008 COSTITUZIONE (n.1892. 1/2008)
Coerenze: a nord ovest verso strada pubblica, est verso altra unità abitativa, a sud su scala comune e altra unità abitativa.

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 piani fuori terra e un piano interrato. L'Immobile è stato costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	1	★★★★
biblioteca	1	★★★★
scuola per l'infanzia	1	★★★★
scuola media inferiore	1	★★★★
centro sportivo	1	★★★★
farmacie	1	★★★★
municipio	1	★★★★
musei	1	★★★★
negozi al dettaglio	1	★★★★
palestra	1	★★★★
parco giochi	1	★★★★
piscina	1	★★★★
scuola elementare	1	★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 830 m	1	★★★★
autostrada distante 6,5 Km	1	★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	1	★★★★
esposizione:	1	★★★★
luminosità:	1	★★★★
panoramicità:	1	★★★★
impianti tecnici:	1	★★★★
stato di manutenzione generale:	1	★★★★
servizi:	1	★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo A in esame e' composto da un'appartamento posto al secondo piano (secondo livello f.t.) costituito da un ingresso-disimpegno servente un vano cucina-pranzo, un soggiorno con accesso esclusivo ad un balcone con affaccio su strada pubblica, ed un disimpegno servente a sua volta una camera da letto ed un bagno. Nel suo complesso l'unita' abitativa sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 68,00 circa (compreso i balconi di mq 3,83), mentre la superficie calpestabile interna all'appartamento e' pari a mq 55,00 per un'altezza utile interna di m 2,70. In generale lo stato di conservazione dell'alloggio puo' definirsi sufficiente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura sinistra	cancello	★★★★★
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in legno	infissi esterni	★★★★★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	infissi interni	★★★★★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in isolante, il rivestimento è realizzato in intonaco	pareti esterne	★★★★★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	pavimentazione interna	★★★★★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	plafoni	★★★★★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: maniglia	portone di ingresso	★★★★★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	protezioni infissi esterni	★★★★★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in granito	scale	★★★★★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : centralizzata conformità: non rilevabile	antenna collettiva	★★★★★
<i>ascensore</i> : conformità: non rilevabile	ascensore	★★★★★

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
APPARTAMENTO	68,00	x	100 %	=	68,00
CANTINA	2,00	x	33 %	=	0,66
BALCONE	3,83	x	25 %	=	0,96
Totale:	73,83				69,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica per comparazione diretta, in base al raffronto tra caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima ed immobili con analoghe caratteristiche, di cui siano noti i relativi valori di mercato. Si assume come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale adottato nelle libere contrattazioni di compravendita della zona di Venegono Superiore (VA)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,62 x 1.250,00 = 87.021,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.021,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.021,88

BENI IN VENEGONO SUPERIORE VIA PASUBIO 55

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo a VENEGONO SUPERIORE in Via Pasubio 55, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La zona in cui ricade l'immobile oggetto delle presente perizia tecnico-estimativa, limitrofe al centro del Venegono Superiore, e' una zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, distante circa 300 metri dal centro civico del paese (i piu' importanti centri limitrofi sono Varese, Tradate e Saronno). Il tessuto urbano circostante comprende edifici di tipo condominiale di più piani fuori terra.

Il lotto in oggetto e' costituito da un'appartamento posto al secondo piano di un complesso edilizio di quattro livelli fuori terra, oltre un piano interrato ed un giardino di pertinenza di esclusiva proprietà al condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6523 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO n. SNC , piano: S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 27/05/2008 Pratica n. VA0163396 in atti dal 27/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1892.1/2008)
Coerenze: A nord ovest e nord est con altre unità immobiliari a sud est con corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani di cui 5 piani fuori terra ed un piano interrato. L'Immobile è stato costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido



biblioteca	5	★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	5	★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	5	★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	5	★ ★ ★ ★ ★
farmacie	5	★ ★ ★ ★ ★
municipio	5	★ ★ ★ ★ ★
musei	5	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	5	★ ★ ★ ★ ★
palestra	5	★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	5	★ ★ ★ ★ ★
piscina	5	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	5	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 830 m	5	★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6,5 Km	5	★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	5	★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	5	★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	5	★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	5	★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	5	★ ★ ★ ★ ★
servizi:	5	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo in oggetto e' posto al piano seinterrato di un complesso edilizio che si eleva su più piani fuori terra ed un piano interrato adibito a box auto e cantine condominiali. Di pertinenza esclusiva e' compreso anche il terreno su cui e' stato edificato

Trattasi di un box posto al piano interrato di un complesso edilizio accessibile da un corsello comune.

L'intera unita' immobiliare e' stata edificata nel 2003.

L'accesso ai box avviene da un corsello comune all'interno della proprieta' condominiale. Entrando si accede ad un'unico vano di altezza non superiore ai 2,40 m e sviluppa una superficie calpestabile di 15 mq.

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 SINGOLO	17,00	x	100 %		17,00

