



# TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 128/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:

G.I.V.G SRL ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - nella persona di BUZZONI Francesco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**arch. Federico Coeli**

CF: CLOFRC52P28L840M

con studio in VARESE (VA) VIA ROBBIONI 8

telefono: 0332239328

fax: 0332286870

email: coeli@lofficina.it

PEC: federico.coeli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TRADATE Via Giosuè Carducci 10, della superficie commerciale di **150,05** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia tecnico-estimativa ricade in una zona a carattere prevalentemente residenziale, distante circa 600 m dal centro civico del Comune di Tradate.

Il tessuto urbano comprende la tipologia classica degli edifici a corte, delle villette singole o a schiera e plurifamiliari su più livelli.

Il lotto in esame è costituito da un'abitazione posta su tre livelli fuori terra, oltre al sottotetto di pertinenza esclusiva ed un box di proprietà pertinente all'abitazione.

L'appartamento è posto all'interno di una palazzina di antica formazione, costituita da tre livelli fuori terra + sottotetto non abitabile ed un box di proprietà.

Di pertinenza al fabbricato è compreso anche un piccolo cortile di pertinenza privo di recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo ed ha un'altezza interna di m 3.00 ed un sotto tetto non abitabile con un'altezza interna al poco inferiore di 170 cm,

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

- foglio 16 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana TR, categoria C/6, superficie 17, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI GIOSUE` n. 10 TRADATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 23/05/2007 Pubblico ufficiale PALA ELENA Sede SARONNO (VA) Repertorio n.130399 - Compravendita Nota Presentata con modello Unico n. 7404.1/2007 Reparto PI di VARESE in atti dal 28705/2007
- foglio 16 particella 675 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana TR, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI GIOSUE` n. 10 TRADATE, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.

**B** **box singolo** a TRADATE Via Giosuè Carducci 10, della superficie commerciale di **17,75** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia tecnico-estimativa ricade in una zona a carattere prevalentemente residenziale, distante circa 600 m dal centro civico del Comune di Tradate.

Il tessuto urbano comprende la tipologia classica degli edifici a corte, delle villette singole o a schiera e plurifamiliari su più livelli.

Il lotto in esame è costituito da un'abitazione posta su tre livelli fuori terra, un sottotetto di pertinenza esclusiva ed un box posto all'interno al complesso edilizio. L'unità immobiliare si sviluppa all'interno di una palazzina, di antica formazione, costituita da tre livelli fuori terra + sottotetto non abitabile..

Di pertinenza al fabbricato è compreso anche un piccolo cortile di proprietà privo di recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m 3,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana TR, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOSUE' CARDUCCI N.10, piano: T, derivante da ATTO DEL 23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>167,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.119,17</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.119,17</b>
Data della valutazione:	<b>29/08/2024</b>

## 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 **volontaria**, stipulata il 23/05/2007 a firma di Notaio Pala Elena ai nn. 130400/5107 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a Varese ai nn. 12476/3139, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 29 anni 11 mesi

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

pignoramento, stipulata il 08/08/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 2592 di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a VARESE ai nn. 19606/13878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario TRIBUNALE DI VARESE

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/05/2007), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma del Notaio Pala Elena ai nn. 130399/5106 di repertorio e trascritto il 22/03/2024 a Varese ai nn. 12474/7404

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/05/2007), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma del Notaio Pala Elena ai nn. 130399/5106 di repertorio e trascritto il 22/03/2024 a Varese ai nn. 12474/7404

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 26/05/1996), con atto stipulato il 12/07/1979 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Martucci Clavica ai nn. 15692/2761 di repertorio, registrato il 19/07/1979 a VARESE ai nn. 1682/256, trascritto il 23/07/1979 a VARESE ai nn. 6641/5570

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione ( fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 04/11/1996 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI VARESE ai nn. 1310/1996 di repertorio, trascritto il 17/09/2005 a VARESE ai nn. 26244/15145.

La sig.ra Colazzo Annunziata, coniuge del de-cuius, ha rinunciato all'eredità con verbale registrato a

Varese il 25/06/1996 al n. 1803

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione ( fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 04/11/1996 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI VARESE ai nn. 1310/1996 di repertorio, trascritto il 17/09/2005 a VARESE ai nn. 26244/15145.

La sig.ra Colazzo Annunziata, coniuge del de-cuius, ha rinunciato all'eredità con verbale registrato a Varese il 25/06/1996 al n. 1803

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione ( fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 04/11/1996 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI VARESE ai nn. 1310/1996 di repertorio, trascritto il 17/09/2005 a VARESE ai nn. 26244/15145.

La sig.ra Colazzo Annunziata, coniuge del de-cuius, ha rinunciato all'eredità con verbale registrato a Varese il 25/06/1996 al n. 1803

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) IN SANATORIA N. **54/06** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/02/2006 con il n. 0054/06 di protocollo

Concessione Edilizia N. **C.E. 149/1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n.30 del 30/09/2022, l'immobile ricade in zona NAF - nuclei di antica formazione .

#### **Norme tecniche di attuazione ed indici:**

Art. 17 Ambiti residenziali storici e Nuclei di antica formazione (NAF)

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) sono individuati i nuclei di antica formazione (NAF), come definiti dalla L.R. 12/05; si tratta di ambiti connotati da tessuto di interesse storico e documentario per i quali il P.G.T. promuove la tutela e la valorizzazione dei caratteri originari.

2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all' Allegato A delle presenti norme:

#### **Nuclei di Antica Formazione.**

MODALITÀ DI ATTUAZIONE - Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati) - Piano di Recupero DESTINAZIONI D'USO La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono ammesse, al piano terra degli edifici, destinazioni per attività commerciali di vicinato ed artigianato di servizio, nonché per attività ricreativa e sociale, terziaria. Ai piani superiori può essere ammessa la destinazione direzionale; è altresì ammessa la destinazione per attività commerciali di vicinato nonché di somministrazione alimenti e bevande, e artigianato di servizio qualora direttamente collegato ad attività al piano terra . Può, altresì, essere ammessa la destinazione turistico-ricettiva per l'intero edificio. INTERVENTI AMMESSI E Edifici esistenti - Per gli edifici compresi in tale ambito sono ammessi gli interventi di cui al D.P.R 380/2001 Sono anche ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti demolizione e ricostruzione.

Per ulteriori informazioni fare riferimento ai documenti agli atti sul portale del comune di Tradate.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TRADATE VIA GIOSUÈ CARDUCCI 10

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TRADATE Via Giosuè Carducci 10, della superficie commerciale di **150,05** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia tecnico-estimativa ricade in una zona a carattere prevalentemente residenziale, distante circa 600 m dal centro civico del Comune di Tradate.

Il tessuto urbano comprende la tipologia classica degli edifici a corte, delle villette singole o a schiera e plurifamiliari su più livelli.

Il lotto in esame è costituito da un'abitazione posta su tre livelli fuori terra, oltre al sottotetto di pertinenza esclusiva ed un box di proprietà pertinente all'abitazione.

L'appartamento è posto all'interno di una palazzina di antica formazione, costituita da tre livelli fuori terra + sottotetto non abitabile ed un box di proprietà.

Di pertinenza al fabbricato è compreso anche un piccolo cortile di pertinenza privo di recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo ed ha un'altezza interna di m 3.00 ed un sotto tetto non abitabile con un'altezza interna al poco inferiore di 170 cm,

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

- foglio 16 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana TR, categoria C/6, superficie 17, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI GIOSUÈ n. 10 TRADATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 23/05/2007 Pubblico ufficiale PALA ELENA Sede SARONNO (VA) Repertorio n.130399 - Compravendita Nota Presentata con modello Unico n. 7404.1/2007

Reparto PI di VARESE in atti dal 28705/2007

- foglio 16 particella 675 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana TR, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI GIOSUE` n. 10 TRADATE, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco pineta .

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,1 km

autobus distante 1.3 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo A in esame è costituito da un abitazione posta al secondo piano, su un unico livello, ed un sottotetto di esclusiva proprietà, con altezza interna al colmo inferiore m 1.70.

L'appartamento è costituito da un ingresso che apre direttamente sulla zona giorno, collegata a destra con la cucina e a sinistra con la camera da letto matrimoniale collegata a sua volta con un disimpegno servente un ripostiglio, una camera singola e il bagno padronale. Nel suo complesso l'unità immobiliare posta al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 109,00 circa, mentre la superficie interna calpestabile è di circa 82 mq e sviluppa un'altezza interna utile di m 3,00. Ed un portico di esclusiva proprietà di mq 18,00, mentre il sottotetto di esclusiva proprietà sviluppa una superficie netta calpestabile di 119,00 e una superficie lorda di 139 mq. In generale, lo stato di conservazione dell'alloggio può definirsi scadente.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* tapparelle realizzati in plastica



*infissi interni:* a battente realizzati in plastico



*manto di copertura:* realizzato in tipo marsigliesi



*pareti esterne:* costruite in misto pietra e mattoni



*pavimentazione esterna:* realizzata in battuta di cemento



*pavimentazione interna:* realizzata in gress porcellanato



*plafoni:* realizzati in intonaco



<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in plastico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : esterna	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica con recapito in fogna pubblica conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a rete pubblica conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura</i> : lignea costruita in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie esterne</i> : a rampe parallele costruite in cemento armato , il servoscala è assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in mattoni	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 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	109,00	x	100 %	=	109,00
Portico aperto	18,00	x	35 %	=	6,30
Stottotetto agibile non abitabile	139,00	x	25 %	=	34,75
<b>Totale:</b>	<b>266,00</b>				<b>150,05</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,05 x 930,00 = **139.546,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.546,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.546,50**

BENI IN TRADATE VIA GIOSUÈ CARDUCCI 10

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a TRADATE Via Giosuè Carducci 10, della superficie commerciale di **17,75** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia tecnico-estimativa ricade in una zona a carattere prevalentemente residenziale, distante circa 600 m dal centro civico del Comune di Tradate.

Il tessuto urbano comprende la tipologia classica degli edifici a corte, delle villette singole o a schiera e plurifamiliari su più livelli.

Il lotto in esame è costituito da un'abitazione posta su tre livelli fuori terra, un sottotetto di pertinenza esclusiva ed un box posto all'interno al complesso edilizio. L'unità immobiliare si sviluppa all'interno di una palazzina, di antica formazione, costituita da tre livelli fuori terra + sottotetto non abitabile..

Di pertinenza al fabbricato è compreso anche un piccolo cortile di proprietà privo di recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m 3,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana TR, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOSUE' CARDUCCI N.10 , piano: T, derivante da ATTO DEL 23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco pineta .

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,1 km

autobus distante 1.3 km

nella media



al di sotto della media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo in oggetto è posto al piano terra di un complesso edilizio che si eleva su più piani fuori terra. Trattasi di un box posto al piano terra di un complesso edilizio accessibile da un cortile comune ed è costituito da un unico ambiente e sviluppa una superficie interna di circa 17 mq.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanic	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in mattoni	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

## Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	17,75	x	100 %	=	17,75
<b>Totale:</b>	<b>17,75</b>				<b>17,75</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 9.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 9.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 Tradate (VA).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Tradate, agenzie: di Tradate e Varese, osservatori del mercato immobiliare Tradate e Varese.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Tradate, agenzie: di Varese e Tradate, osservatori del mercato immobiliare di Varese

### 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	150,05	0,00	139.546,50	139.546,50
B	box singolo	17,75	0,00	9.000,00	9.000,00
				<b>148.546,50 €</b>	<b>148.546,50 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per la vendita di una sola quota dell'immobile:	<b>€. 7.427,33</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.119,17</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €.**141.119,17**

data 29/08/2024

il tecnico incaricato  
arch. Federico Coeli