

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2017

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Nicola Cosentino

CUSTODE:

C.I.V.G. di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

PAOLA PAROTTI

CF: PRTPLA69M60L682L

con studio in VIGGIU' (VA) VIA S. ELIA 29

telefono: 0332488921

email: studiopfm@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 60/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CARAVATE VICOLO CADE' 28, della superficie commerciale di **171,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta fabbricato autonomo posto nell'ambito di una corte alla quale si accede dal Vicolo Cade' tramite passaggio attraverso spazio comune (mapp.2239), oppure dalla diramazione della via XXV Aprile, sempre attraverso la corte.

L'unità immobiliare è così composta: piano terreno con portico, ripostiglio, due cantine e box. Piano primo composto da disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Sottotetto raggiungibile da scala interna adibito a ripostiglio.

Tutti i locali al PT presentano un'altezza interna di mt. 2.35, quelli al P1 sono alti mt. 2.86 e il sottotetto ha un'altezza media di circa mt. 2.10.

La casa è libera su tre lati (verso la corte a sud e verso la strada comunale ovest e nord) ed è adiacente ad altre unità immobiliari con il lato est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, sottotetto, ha un'altezza interna di 235/286 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2066 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VICOLO CADE' N. 28, piano: T-1-2, intestato a - LAVENO MOMBELLO, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: STRADA COMUNALE- MAPP.2074 - MAPP. 2541 - MAPP.2239 (CORTE COMUNE) - STRADA COMUNALE
- foglio 4 particella 2066 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 24 mq, rendita 4.126,00 Euro, indirizzo catastale: VICOLO CADE' 28, piano: T, intestato a LAVENO MOMBELLO, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: MAPP.2704, MAPP. 2541, MAPP. 2239, MAPP. 2066 SUB 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.075,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.163,93
Data della valutazione:	30/08/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2011 a firma di NOTAIO SOMMA ANGERA ai nn. 209434/24631 di repertorio, iscritta il 09/06/2011 a VARESE ai nn. 10408/2338, a favore di UNICREDIT SPA - ROMA c.f.00348170101, contro) , derivante da atto di mutuo.
Importo ipoteca: 126'480,00.
Importo capitale: 63'240,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 482 di repertorio, iscritta il 10/05/2016 a VARESE ai nn. 7266/1184 a favore di UNICREDIT SPA - ROMA c.f.00348170101, contro - LAVENO c.f. , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .
Importo ipoteca: 175'000,00.
Importo capitale: 132'720,95

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 21/02/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 643 di repertorio, trascritta il 21/03/2017 a VARESE ai nn. 4874/3048, a favore di UNICREDIT SPA - ROMA c.f.00348170101, contro) , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di DECRETO TRASFERIMENTO (dal 21/05/2011), con atto stipulato il 21/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 3645 di repertorio, trascritto il 09/06/2011 a VARESE ai nn. 10407/6294, in forza di DECRETO TRASFERIMENTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di ROGITO (dal 16/11/1968 fino al 21/05/2011), con atto stipulato il 16/11/1968 a firma di NOTAIO BORTOLUZZI -VARESE ai nn. 26535 di repertorio, trascritto il 13/12/1968 a VARESE ai nn. 11588/9786, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/A/1977, intestata a _____, per lavori di SISTEMAZIONE FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 26/11/1977 con il n. 30/A/1977 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 1/94, intestata a _____, per lavori di SOSTITUZIONE INFISSI ESTERNI E POSA PAVIMENTO INTERNO, presentata il 15/01/1994 con il n. 271 di protocollo, rilasciata il 17/02/1994 con il n. 1/94 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 19.07.2013, l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - CLASSE III. Norme tecniche di attuazione ed indici: INCREMENTO 10% SLP E RECUPERO SOTTOTETTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ABITABILITA' NON RILEVATA

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AL PIANO TERRENO: SPOSTAMENTO SCALA NON ESEGUITO, DIVISIONE CANTINA IN DUE LOCALI AL PIANO PRIMO: SPOSTAMENTO SCALA NON ESEGUITO, DIFFERENTE DISTRIBUZIONE LOCALI INTERNI, DIFFERENTE DESTINAZIONE D'USO LOCALI INTERNI (normativa di riferimento: DPR. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.032,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA E BOLLI: € 67,65
- SPESE TECNICHE + IVA E C.I.: € 1.278,56

Tempi necessari per la regolarizzazione: DA DEFINIRE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di tavolato tra disimpegno e soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale tramite docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE: €.433,55
- diritti: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica: impianto elettrico e impianto idrosanitario/riscaldamento

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti (normativa di riferimento: L. 46 /90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REVISIONE IMPIANTI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA ALLA NORMATIVA VIGENTE ALL'EPOCA DELLA RISTRUTTURAZIONE, ED EMISSIONE DELLA DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

NON E' POSSIBILE VALUTARE L'ONERE PER REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FINO AL SOPRALLUOGO DEGLI IMPIANTISTI. L'ONERE POTREBBE VARIARE A SECONDA DEGLI INTERVENTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE

BENI IN CARAVATE VICOLO CADE' 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARAVATE VICOLO CADE' 28, della superficie commerciale di **171,15 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta fabbricato autonomo posto nell'ambito di una corte alla quale si accede dal Vicolo Cade' tramite passaggio attraverso spazio comune (mapp.2239), oppure dalla diramazione della via XXV Aprile, sempre attraverso la corte.

L'unità immobiliare è così composta: piano terreno con portico, ripostiglio, due cantine e box. Piano primo composto da disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Sottotetto raggiungibile da scala interna adibito a ripostiglio.

Tutti i locali al PT presentano un'altezza interna di mt. 2.35, quelli al P1 sono alti mt. 2.86 e il sottotetto ha un'altezza media di circa mt. 2.10.

La casa è libera su tre lati (verso la corte a sud e verso la strada comunale ovest e nord) ed è adiacente ad altre unità immobiliari con il lato est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, sottotetto, ha un'altezza interna di 235/286 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2066 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VICOLO CADE' N. 28, piano: T-1-2, intestato a N.F. SRL - LAVENO MOMBELLO, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: STRADA COMUNALE- MAPP.2074 - MAPP. 2541 - MAPP.2239 (CORTE COMUNE) - STRADA COMUNALE
- foglio 4 particella 2066 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 24 mq, rendita 4.126,00 Euro, indirizzo catastale: VICOLO CADE' 28, piano: T, intestato a N.F. SRL LAVENO MOMBELLO, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: MAPP.2704, MAPP. 2541, MAPP. 2239, MAPP. 2066 SUB 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1977.

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 LAVENO MOMBELLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★★★★★★★★★★★★
centro sportivo	nella media	★★★★★★★★★★★★
farmacie	nella media	★★★★★★★★★★★★
municipio	nella media	★★★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★★★★★★★★
palestra	nella media	★★★★★★★★★★★★
parco giochi	nella media	★★★★★★★★★★★★
scuola elementare	nella media	★★★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km	nella media	★★★★★★★★★★★★
-----------------------	-------------	--------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla corte, attraverso il portico al piano terra, si accede al ripostiglio, al box e alle cantine (passando attraverso quest'ultimo). Nella cantina ad est si trova la caldaia a gas metano a parete che produce il riscaldamento dell'unità immobiliare e l'acqua calda igienico sanitaria.

Dalla scala in corrispondenza del portico si sale al primo piano, entrando in un disimpegno che distribuisce tutti i locali.

Di fronte alla scala si trova il soggiorno con finestra e balcone; dal soggiorno si passa direttamente in cucina dotata di finestra a sud (sulla corte) dove si trova anche la scala di accesso al sottotetto.

Dal corridoio si entra nei due locali utilizzati come camere da letto e nel bagno dotato di finestra e attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca. Le camere presentano aperture verso la strada (ovest e nord).

Le pareti interne ed esterne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e l'appartamento risulta dotato di tutti gli impianti (anche se non sono reperibili le relative certificazioni).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: TAPPARELLE AVVOLGIBILI al di sotto della media ★★★★★★★★★★
realizzati in PLASTICA

infissi interni: doppia anta a battente realizzati in al di sotto della media ★★★★★★★★★★
legno e vetro

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto al di sotto della media ★★★★★★★★★★
con coibentazione in NON RILEVATA

pareti esterne: miste (blocchi di laterizio e pietra) nella media ★★★★★★★★★★
con coibentazione in NON RILEVATA, il
rivestimento è realizzato in INTONACO DI
MALTA DI CEMENTO

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di nella media ★★★★★★★★★★
gres

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di al di sotto della media ★★★★★★★★★★
ceramica

plafoni: realizzati in intonaco al di sotto della media ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente al di sotto della media ★★★★★★★★★★
realizzato in ferro e vetro

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in nella media ★★★★★★★★★★
ferro

rivestimento interno: posto in bagno e cucina mediocre ★★★★★★★★★★
realizzato in piastrelle di ceramica

scale: interna con rivestimento in marmo nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media ★★★★★★★★★★
conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta, al di sotto della media ★★★★★★★★★★
la rete di distribuzione è realizzata in comunale
conformità: non rilevabile

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a al di sotto della media ★★★★★★★★★★
tubi in rame conformità: non rilevabile

fognatura: mista la rete di smaltimento è realizzata nella media ★★★★★★★★★★

in non rilevabile con recapito in non rilevabile
conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in metano i al di sotto della media ★★★★★★★★★★
diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità:
non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media ★★★★★★★★★★

copertura: a falde costruita in legno al di sotto della media ★★★★★★★★★★

solai: non rilevabile nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra cantine e ripostigli	56,50	x	60 %	=	33,90
piano terra portico	10,00	x	35 %	=	3,50
piano terra scala	4,50	x	100 %	=	4,50
primo piano appartamento	91,00	x	100 %	=	91,00
primo piano balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
sottotetto non abitabile	91,00	x	35 %	=	31,85
box al piano terra	11,00	x	50 %	=	5,50
Totale:	267,00				171,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2016

Fonte di informazione: CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

Descrizione: abitabile in buono stato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 21/08/2017
 Fonte di informazione: INTERNET
 Descrizione: bilocale ristrutturato + box due auto
 Indirizzo: caravate vicolo cade'
 Superfici principali e secondarie: 120
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 21/08/2017
 Fonte di informazione: INTERNET
 Descrizione: fabbricato indipendente
 Indirizzo: caravate
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore della proprietà è stato stimato in base alla superficie coperta lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni ed esterni equiparandola alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998. La suddetta superficie rilevata durante il sopralluogo è stata poi ragguagliata con i coefficienti in funzione della natura edilizia, destinazione e grado di finitura ottenendo così la superficie commerciale. Si è poi proceduto ad effettuare indagini di mercato tramite l'osservatorio del mercato immobiliare secondo semestre 2016 - Agenzia delle entrate della Provincia di Varese e pubblicazione della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese dell'anno 2016 con rilevazione dei prezzi degli immobili nella Provincia di Varese, al fine di stabilire il valore medio di mercato per gli edifici ristrutturati in buono stato per metro quadro superficie. Si è poi moltiplicata la superficie commerciale per il valore metro quadro superficie ottenendo la valutazione della proprietà

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	171,15	x	670,00	=	114.670,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 114.670,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 114.670,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore della proprietà è stato stimato in base alla superficie coperta lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni ed esterni, equiparandola alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998. La suddetta superficie rilevata durante il sopralluogo è stata poi ragguagliata con i coefficienti in funzione della natura edilizia, destinazione e grado di finitura ottenendo così la superficie commerciale. Si è poi proceduto ad effettuare indagini di mercato tramite l'osservatorio del mercato immobiliare secondo semestre 2016 - Agenzia delle entrate della Provincia di Varese e pubblicazione della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese dell'anno 2016

con rilevazione dei prezzi degli immobili nella Provincia di Varese.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di CARAVATE, agenzie: CARAVATE E VARESE, osservatori del mercato immobiliare CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - BORSINO IMMOBILIARE PROVINCIA DI VARESE, ed inoltre: STUDIO NOTARILE

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	171,15	0,00	114.670,50	114.670,50
				114.670,50 €	114.670,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione				importo
assenza	certificazioni	impianti	(eventuale adeguamento) e assenza agibilità	-5%
				-5.733,53
				5.733,53 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.861,76**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.075,22**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 15.911,28**

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: **€. 90.163,93**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LAVENO MOMBELLO VIA TRENTO 16, frazione MOMBELLO, della superficie commerciale di **104,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un appartamento situato al piano terreno nell'ambito di un caseggiato storico, dotato di cantina al piano seminterrato. Si accede alla casa dalla via Trento tramite un atrio comune con l'appartamento soprastante. L'unità immobiliare è composta di corridoio, cucina, soggiorno, camera, bagno e locale di sgombero. Dal disimpegno della zona notte si accede tramite una scala a chiocciola alla cantina seminterrata. L'appartamento presenta un'altezza interna di mt. 2.85, mentre la cantina è alta mt. 1.85

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 499 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana MO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO 16, piano: S1-T, intestato a C.F. (), derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: STRADA COMUNALE - STRADA COMUNALE- MAPP.4378 - MAPP.4377

B box singolo a LAVENO MOMBELLO VIA TRENTO 16, frazione MOMBELLO, della superficie commerciale di **21,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di box singolo, adiacente ad un'altra autorimessa, costruito su terreno indipendente e non pertinenziale ad altri fabbricati. Si accede dalla via Carducci tramite passaggio attraverso spazio di manovra comune. Il box è un locale lungo e stretto, al livello della strada, con copertura piana, dotato portoncino in alluminio sul lato corto verso lo spazio di manovra e di finestra a nord, verso il mappale 3648. Il box ha un'altezza interna di 2,35

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3649 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MO, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 31.40 Euro. indirizzo catastale: via Carducci, piano: T, intestato a , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mappale 4109 - mappale 1694- strada comunale via Carducci - mappale 3540

C terreno a LAVENO MOMBELLO VIA TRENTO 16, frazione MOMBELLO, della superficie commerciale di **4,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

si tratta di orto nell'ambito di un lotto adibito a box e area pertinenziale

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3649 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana MO, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Carducci, intestato a , derivante da variazione del 30/11/2011 bonifica identificativo catastale
Coerenze: MAPP. 4109- MAPP.1694 - STRADA COMUNALE VIA CARDUCCI - MAPP. 3540

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.757,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.743,99
Data della valutazione:	30/08/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/05/2016 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 482 di repertorio, iscritta il 10/05/2016 a VARESE ai nn. 7366/1184, a favore di Unicredit spa - Roma - c.f. 00348170101, contro _____ e _____ C.F. _____,

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 175'000,00.

Importo capitale: 132'720,95

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2017 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 643 di repertorio, trascritta il 21/03/2017 a Varese ai nn. 4874/3084 a favore di Unicredit spa - Roma - c.f. 00348170101, contro

Laveno Mombello C.F. _____ e _____ C.F. _____, derivante da verbale di pignoramento

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 02/10/2013), con atto stipulato il 02/10/2013 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 3709 di repertorio, trascritto il 24/10/2013 a VARESE ai nn. 14858/10380, in forza di decreto di trasferimento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

e per la quota di 20/20, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/11/1991 fino al 02/10/2013), con atto stipulato il 27/11/1991 a firma di NOTAIO TEDONE - LAVENO ai nn. 8601 di repertorio, trascritto il 21/12/1991 a VARESE ai nn. 16805/12082, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività (DIA) N. prot. 1162 del 28/01/1999, intestata a , per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 02/01/1999.

Il titolo è riferito solamente a appartamento

Concessione Edilizia N. 28/84, intestata a , rilasciata il 05/03/1984 con il n. 20/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a box auto.

Concessione a nome del proprietario dell'epoca

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 8 gennaio 2013, l'immobile ricade in zona centro storico / "Zona TdE - tessuto dell'espansione". Norme tecniche di attuazione ed indici: ristrutturazione edilizia (nel caso specifico ristrutturazione interna + modifiche di facciata)/indice I.F. 0.50 mc/mq. Box e area urbana, compresi in "Zona TdE - tessuto dell'espansione" per le caratteristiche planimetriche (esigie dimensioni e localizzazione a confine) non possiedono di fatto alcuna capacità edificatoria

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: porta della cucina in diversa posizione e presenza di pilastri nella cantina e presenza di piccolo ripostiglio interrato adiacente alla cantina stessa (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni: €1.000,00
- diritti di segreteria: €50,00
- SPESE TECNICHE COMPRESO IVA E C.I.: €896,70

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo A - appartamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di pilastri in cantina e piccolo locale ripostiglio interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO SCHEDA CATASTALE TRAMITE DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spesetecniche compreso iva e c.i.: €433,57
- diritti: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a corpo A - appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza certificazioni impianti (normativa di riferimento: L. 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REVISIONE IMPIANTI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA ALLA NORMATIVA VIGENTE ALL'EPOCA DELLA RISTRUTTURAZIONE, ED EMISSIONE DELLA DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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

Costi di regolarizzazione:

- impiantista

Questa situazione è riferita solamente a corpo A - appartamento

BENI IN LAVENO MOMBELLO VIA TRENTO 16, FRAZIONE MOMBELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LAVENO MOMBELLO VIA TRENTO 16, frazione MOMBELLO, della superficie commerciale di **104,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di un appartamento situato al piano terreno nell'ambito di un caseggiato storico, dotato di cantina al piano seminterrato. Si accede alla casa dalla via Trento tramite un atrio comune con l'appartamento soprastante. L'unità immobiliare è composta di corridoio, cucina, soggiorno, camera, bagno e locale di sgombero. Dal disimpegno della zona notte si accede tramite una scala a chiocciola alla cantina seminterrata. L'appartamento presenta un'altezza interna di mt. 2.85, mentre la cantina è alta mt. 1.85

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 499 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana MO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO 16, piano: S1-T, intestato a ! C.F. , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- Coerenze: STRADA COMUNALE - STRADA COMUNALE- MAPP.4378 - MAPP.4377

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
teatro	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4 KM	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante 4 KM	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Dalla strada comunale attraverso l'atrio (comune con l'appartamento al primo piano), si accede alla casa in un corridoio/ disimpegno. Il corridoio è aperto sul soggiorno dotato di finestra a est, verso la via Carducci. Dal soggiorno si passa nella cucina, anch'essa con finestra sulla via Carducci dove si rileva la caldaia a gas metano a parete che produce il riscaldamento dell'unità immobiliare e l'acqua


calda igienico sanitaria. Dal corridoio si accede anche al locale di sgombero, ampio e cieco, e ad un ripostiglio di dimensioni più ridotte. Dal disimpegno della zona notte si può entrare nella camera da letto e nel bagno, entrambi con finestra a est sulla strada. Il bagno è attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca. In fondo al disimpegno si trova una scala a chiocciola che dà accesso alla cantina seminterrata sottostante la camera, il bagno e il disimpegno. La cantina è un locale seminterrato, di altezza molto ridotta, con pavimenti in piastrelle, muri intonacati e soffitto non intonacato.


Le pareti interne ed esterne e i soffitti dell'appartamento sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e l'appartamento risulta dotato di tutti gli impianti (anche se non sono reperibili le relative certificazioni).

Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in al di sotto della media ★★★★★★★★★★
alluminio


infissi interni: ante scorrevoli realizzati in al di sotto della media ★★★★★★★★★★
alluminio e vetro

pareti esterne: miste (blocchi di laterizio o pietra) nella media ★★★★★★★★★★
con coibentazione in non rilevabile, il
rivestimento è realizzato in intonaco in malta di
cemento


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di nella media ★★★★★★★★★★
ceramica alluminio


plafoni: realizzati in intonaco alluminio nella media ★★★★★★★★★★


portone di ingresso: non blindato realizzato in al di sotto della media ★★★★★★★★★★
legno tamburato

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di al di sotto della media ★★★★★★★★★★
cemento

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V nella media ★★★★★★★★★★
conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in metano i nella media ★★★★★★★★★★
diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta nella media ★★★★★★★★★★
da rete comunale, la rete di distribuzione è
realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non
rilevabile

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento escluso locale di sgombero e ripostiglio	85,00	x	100 %	=	85,00
locale di sgombero e ripostiglio	19,00	x	60 %	=	11,40
cantina seminterrata	39,00	x	20 %	=	7,80
Totale:	143,00				104,20

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 22/09/2016

Fonte di informazione: Camera di Commercio Varese

Descrizione: immobili in Mombello abitabili in buono stato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2017

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via Trento Laveno Mobello

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore della proprietà è stato stimato in base alla superficie coperta lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni ed esterni equiparandola alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998. La suddetta superficie rilevata durante il sopralluogo è stata poi ragguagliata con i coefficienti in funzione della natura edilizia, destinazione e grado di finitura ottenendo così la superficie commerciale. Si è poi proceduto ad effettuare indagini di mercato tramite l'osservatorio del mercato immobiliare secondo semestre 2016- Agenzia delle entrate della Provincia di Varese e pubblicazione della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese dell' anno 2016 con rilevazione dei prezzi degli immobili nella Provincia di Varese. Si è poi moltiplicata la superficie commerciale per il valore metro quadro superficie ottenendo la valutazione della proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,20	x	770,00	=	80.234,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 80.234,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 80.234,00
---	---------------------

BENI IN LAVENO MOMBELLO VIA TRENTO 16, FRAZIONE MOMBELLO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LAVENO MOMBELLO VIA TRENTO 16, frazione MOMBELLO, della superficie commerciale di **21,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà)

Si tratta di box singolo, adiacente ad un'altra autorimessa, costruito su terreno indipendente e non pertinenziale ad altri fabbricati. Si accede dalla via Carducci tramite passaggio attraverso spazio di manovra comune. Il box è un locale lungo e stretto, al livello della strada, con copertura piana, dotato portoncino in alluminio sul lato corto verso lo spazio di manovra e di finestrella a nord, verso il mappale 3648. Il box ha un'altezza interna di 2,35

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3649 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MO, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 31,40 Euro indirizzo catastale: via Carducci, piano: T, intestato a C.F. (), derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: mappale 4109 - mappale 1694- strada comunale via Carducci - mappale 3540

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★★★★★★
centro sportivo	nella media	★★★★★★★★★★
teatro	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4 KM	nella media	★★★★★★★★★★
autobus distante 4 KM	nella media	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla Via Carducci, attraverso uno spazio di manovra comune si accede ad un fabbricato di un piano dove sono collocati due box auto; il box oggetto della presente perizia è quello a nord (a sinistra entrando), a confine col mappale 3648, ed è un locale di dimensioni adeguate per il ricovero di un'auto.

Il box è comodamente accessibile e si posteggia al suo interno con facili manovre sull'area comune. Quest'ultima è completamente recintata e accessibile da via Carducci tramite un cancello scorrevole.

Il box è dotato di impianto elettrico. Portone e cancello non sono automatizzati.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestra con inferriata realizzati in ferro e vetro nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in cortile al di sotto della media ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: portone carrabile realizzato in alluminio nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in soletta in laterocemento nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in blocchi di laterizio intonacati nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	21,50	x	100 %	=	21,50
Totale:	21,50				21,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2016

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Varese

Descrizione: box singolo

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2017

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: 5 box singoli + box triplo

Indirizzo: via Fontanelle 12 (periferia di Laveno)

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore della proprietà è stato stimato in base alla superficie coperta lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni ed esterni equiparandola alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998. La suddetta superficie rilevata durante il sopralluogo è stata poi ragguagliata con i coefficienti in funzione della natura edilizia, destinazione e grado di finitura ottenendo così la superficie commerciale. Si è poi proceduto ad effettuare indagini di mercato tramite l'osservatorio del mercato immobiliare secondo semestre 2016- Agenzia delle entrate della Provincia di Varese e pubblicazione della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese dell' anno 2016 con rilevazione dei prezzi degli immobili nella Provincia di Varese. Si è poi moltiplicata la superficie commerciale per il valore metro quadro superficie ottenendo la valutazione della proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,50 x 500,00 = 10.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.750,00

BENI IN LAVENO MOMBELLO VIA TRENTO 16, FRAZIONE MOMBELLO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO C

terreno a LAVENO MOMBELLO VIA TRENTO 16, frazione MOMBELLO, della superficie commerciale di 4,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
si tratta di orto nell'ambito di un lotto adibito a box e area pertinenziale

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3649 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana MO, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Carducci, intestato a C.F. derivante da variazione del 30/11/2011 bonifica identificativo catastale
Coerenze: MAPP. 4109- MAPP.1694 - STRADA COMUNALE VIA CARDUCCI - MAPP. 3540

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale

nella media ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★★★★★

centro sportivo

nella media ★★★★★★★★★★

teatro

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4 KM

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante 4 KM

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area oggetto di perizia è un piccolo terreno piano coltivato a orto. Il terreno, di forma rettangolare di circa 47 mq è situato in adiacenza alla via Carducci e risulta recintato su due lati (verso la strada e verso il mappale 1694 a sud).

Esso è accessibile dalla strada tramite il passaggio su area comune (che da accesso anche al box di cui al corpo B). L'area comune è recintata e chiusa da un cancello carraio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno pertinenziale	46,00	x	10 %	=	4,60
Totale:	46,00				4,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore della proprietà è stato stimato in base alla superficie coperta lorda dell'immobile equiparandola alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998. La sudetta superficie rilevata durante il sopralluogo è stata poi ragguagliata con i coefficienti in funzione della natura edilizia, destinazione e grado di finitura ottenendo così la superficie commerciale. Si è poi proceduto

ad effettuare indagini di mercato tramite l'osservatorio del mercato immobiliare secondo semestre 2016- Agenzia delle entrate della Provincia di Varese e pubblicazione della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese dell' anno 2016 con rilevazione dei prezzi degli immobili nella Provincia di Varese. Si è poi moltiplicata la superficie commerciale per il valore metro quadro superficie ottenendo la valutazione della proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,60 x 630,00 = **2.898,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.898,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.898,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore della proprietà è stato stimato in base alla superficie coperta lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni ed esterni equiparandola alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998. La suddetta superficie rilevata durante il sopralluogo è stata poi ragguagliata con i coefficienti in funzione della natura edilizia, destinazione e grado di finitura ottenendo così la superficie commerciale. Si è poi proceduto ad effettuare indagini di mercato tramite l'osservatorio del mercato immobiliare secondo semestre 2016- Agenzia delle entrate della Provincia di Varese e pubblicazione della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese dell' anno 2016 con rilevazione dei prezzi degli immobili nella Provincia di Varese. Si è poi moltiplicata la superficie commerciale per il valore metro quadro superficie ottenendo la valutazione della proprietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di LAVENO MOMBELLO, agenzie: LAVENO MOMBELLO, osservatori del mercato immobiliare CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE PROVINCIA DI VARESE - STUDIO NOTARILE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,20	0,00	80.234,00	80.234,00
B	box singolo	21,50	0,00	10.750,00	10.750,00
C	terreno	4,60	0,00	2.898,00	2.898,00
				93.882,00 €	93.882,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
assenza certificazione impianti (eventuale adeguamento) e assenza agibilità	-5% -4.694,10
	4.694,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.430,27

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 86.757,63

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: € 13.013,64

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: € 73.743,99

data 30/08/2017

il tecnico incaricato
PAOLA PAROTTI

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE nr.60/2017

G.E. Dott. Nicola Cosentino

(creditore procedente con avv.to)

contro

(debitrice eseguita)

Specifica relativa alla perizia di stima depositata il 30.08.2017

La sottoscritta arch. Paola Parotti con studio in Viggiù, Via S.Elia n.29, iscritta all'Ordine degli Architetti di Varese al n.1310 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n.1618, incaricata per la redazione di elaborato peritale di immobile oggetto di pignoramento,

specifica che

il terreno in Caravate (VA) – foglio 9- mappale 2066- ente urbano – mq 140 Mombello e Caravate (VA), oggetto dell'esecuzione insieme agli altri immobili è di fatto l'area su cui è stata costruita la casa ed è appunto classificato come "ENTE URBANO" cioè un terreno che ha perso tale requisito in seguito alla di costruzione sullo stesso di un fabbricato. Come tale non ha nessun valore commerciale.

Viggiù, 19 ottobre 2017

Il C.T.U. arch. Paola Parotti

studio pfm arch. parotti – geom. porta – geom. vai

viggiù – via s. elia 29 – tel. 0332/488921

studiopfm@libero.it – paola.parotti@archiworldpec.it