

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

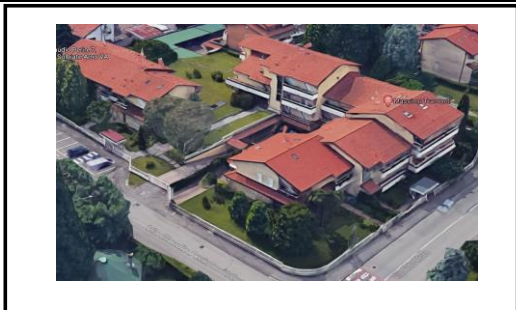
La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario, l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Solbiate Arno** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Aldo Moro, 7** C.A.P.: **21048**
 Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

RIEPILOGO

Localizzazione: **centrale**
 Destinazione prevalente di zona: **residenziale/commerciale**
 Densità abitativa dell'intorno: **media**
 Contesto urbano: **buono**



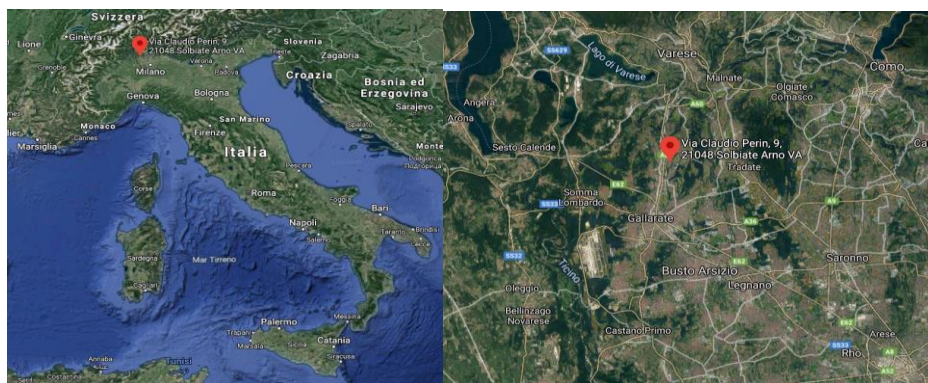
VALORE DI MERCATO

	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Abitativa	48,00	43.200,00
Destinazione Box	30,30	18.180,00
SOMMANO	78,30	61.380,00

VALORE DI MERCATO A RAPIDO REALIZZO (SVALUTAZIONE DEL 20%)

	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Abitativa	48,00	34.560,00
Destinazione Box	30,30	14.544,00
SOMMANO	78,30	49.104,00

LOCALIZZAZIONE



Descrizione della macrolocalizzazione:

Il territorio comunale di Solbiate Arno è di piccola estensione, conta nel suo insieme circa 4.200 residenti. Il comune è situato nella parte periferica sud della città di Varese da cui dista circa 15 km.

Descrizione della microlocalizzazione:

Il complesso immobiliare in oggetto sorge nel comune di Solbiate Arno, in un contesto con tipologie edilizie che si sviluppano dai due ai cinque piani fuori terra, con, in alcuni casi, piani interrati adibiti ad autorimesse e scantinati. La zona e l'immobile risultano essere accessibili, principalmente attraverso via Perin ed altre strade secondarie che consentono il collegamento alle zone limitrofe. L'intorno è caratterizzato da una destinazione quasi esclusivamente residenziale, l'immobile ricade nella zona "T2 sistemi insediativi strutturati" dell'attuale PGT approvato il 23/04/2019.

Descrizione del sistema infrastrutturale:

Dal punto di vista infrastrutturale la situazione è buona, sono presenti quasi tutti i principali servizi all'interno di Solbiate Arno (comprese le scuole e i supermercati). Il servizio di trasporto pubblico locale avviene con mezzi su gomma.

Giudizio qualitativo sull'ubicazione:

Presenza di servizi:	OTTIMO	BUONO	DISCRETO	SUFFICIENTE	SCARSO	INSUFFICIENTE
Disponibilità di parcheggio:	OTTIMO	BUONO	DISCRETO	SUFFICIENTE	SCARSO	INSUFFICIENTE
Accessibilità:	OTTIMO	BUONO	DISCRETO	SUFFICIENTE	SCARSO	INSUFFICIENTE
Dotazione infrastrutturale:	OTTIMO	BUONO	DISCRETO	SUFFICIENTE	SCARSO	INSUFFICIENTE
Trasporti pubblici:	OTTIMO	BUONO	DISCRETO	SUFFICIENTE	SCARSO	INSUFFICIENTE

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULL'UBICAZIONE:

Buono

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario, l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Solbiate Arno** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Aldo Moro, 7** C.A.P.: **21048**
 Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

INDIVIDUAZIONE CATASTALE (se disponibile)

L'immobile risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio di: **Varese**
 Comune di: **Solbiate Arno**

come segue:

Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)

Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Vani (N°) o Superficie (mq)
3	3056	9	A/2	48.0
3	3056	27	C/6	30.3

Giudizio di conformità catastale:

La planimetria catastale presente in banca dati risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

SEZIONE URBANISTICA

Giudizio di conformità urbanistica:

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio (Concessione in sanatoria n. 4200 del 05/11/1984).

SEZIONE URBANISTICA

Immobile:			
Comune di Solbiate Arno (VA) Catasto Fabbricati			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
---	3	3056	9
---	3	3056	27

Elenco delle formalità:
Sub. 9
 1. ISCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 7373 Registro Generale 44453
 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 265/11712 del 24/04/2012
 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 602 DEL 29/09/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 10649 del 03/07/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 2. TRASCRIZIONE del 09/04/2018 - Registro Particolare 30111 Registro Generale 45013
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 4 del 07/03/2018
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Sub. 27
 1. ISCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 7373 Registro Generale 44453
 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 265/11712 del 24/04/2012
 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 602 DEL 29/09/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE
 Nota disponibile in formato elettronico
 L'immobile risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio di: Varese
 Solbiate Arno
 Formalità
 3 3056 27
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 10649 del 03/07/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 2. TRASCRIZIONE del 09/04/2018 - Registro Particolare 30111 Registro Generale 45013
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 4 del 07/03/2018
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO IN CUI E' INSERITO IL BENE IN ESAME

Descrizione generale:

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario,
l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Solbiate Arno** Località/quartiere:
 Indirizzo: **Via Aldo Moro, 7** C.A.P.: **21048**
 Scala: Piano: **T-S1** Interno:

Tipologia: **condominio**
 N° di piani fuori terra: **2**
 N° di piani entro terra: **1** S.A.L.:
 Stato della costruzione: **Edificata**
 Periodo di costruzione: **1977**
 Ultima ristrutturazione:
 Presenza di portierato: **no**
 Altre presenze:

Caratteristiche costruttive:

Struttura: **c.a. gettato con solai laterocementizi**
 Tipo di copertura: **falde con tegole in cemento**
 Facciate: **intonacate con rivestimento resino/plastico**
 Serramenti: **alluminio**
 Oscuramenti: **ante in PVC**
 Recinzioni: **ferro**

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di perizia si sviluppa in 2 piani fuori terra costituito da: appartamenti, cantine, autorimesse, accessi, parti comuni ed aree esclusive; La struttura portante è formata da intelaiatura pilastri e travi in c.a. con copertura a falde. Le pareti esterne sono formate da muri di tamponamento tinteggiati, i serramenti sono in alluminio.

Giudizio qualitativo sull'edificio:

Livello qualitativo:	OTTIMO !!	BUONO ↓	DISCRETO ↓	SUFFICIENTE ↓	SCARSO ↓	INSUFFICIENTE ↓
Livello di finiture:	OTTIMO !!	BUONO ↓	DISCRETO ↓	SUFFICIENTE ↓	SCARSO ↓	INSUFFICIENTE ↓
Stato manutentivo:	OTTIMO !!	BUONO ↓	DISCRETO ↓	SUFFICIENTE ↓	SCARSO ↓	INSUFFICIENTE ↓

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULL'EDIFICIO:

BUONO

Tipologia dell'edificio: LUSO ↓ SIGNORILE !! DISCRETO ↓ MEDIO ↓ POPOLARE !! RURALE ↓

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario, l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Solbiate Arno** Località/quartiere:
 Indirizzo: **Via Aldo Moro, 7** C.A.P.: **21048**
 Scala: Piano: **T-S1** Interno:

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IN ESAME

Tipo di proprietà:

Piena proprietà: **si**
 Diritto di superficie:
 Ultima ristrutturazione:

Caratteristiche

Tipologia: **appartamento in condominio**
 Composizione:

Soggiorno	<input checked="" type="checkbox"/>	N°	1
Cucina	<input type="checkbox"/>	N°
Angolo cottura	<input checked="" type="checkbox"/>	N°	1
Camere	<input checked="" type="checkbox"/>	N°	1
Servizi igienici	<input checked="" type="checkbox"/>	N°	1
Ripostiglio	<input checked="" type="checkbox"/>	N°	1
Balconi	<input checked="" type="checkbox"/>	N°	1
Terrazze	<input type="checkbox"/>	N°
Logge	<input type="checkbox"/>	N°
Altro	<input type="checkbox"/>	N°

 Pavimenti: **piastrelle ceramiche**
 Pareti e rivestimenti: **forati di laterizio intonacati e tinteggiati**
 Porta d'ingresso: **legno**
 Porte interne: **non rilevabile**
 Servizi igienici: **sufficiente qualità**
 Stato manutentivo: **sufficiente**
 Qualità delle finiture: **sufficiente**

Dotazione impiantistica:

Riscaldamento: L Tipologia:
 Condizionamento: I I Tipologia:
 Impianto elettrico: E Citofonico: Videocitofonico: L
 Idrico sanitario: E Antenna TV: TV satellitare: L
 Telefonico: E Fibra ottica: Ascensori: L N°
 Antintrusione: C
 Altri impianti:

Descrizione dell'unità immobiliare:

Unità residenziale accessibile da Via Aldo Moro - Sub. 9: appartamento sito al piano terreno, cantina situata al piano interrato; - Sub. 27: autorimessa situata al piano interrato. Le finiture sono discrete e la soluzione si presenta in discreto stato di manutenzione.

Giudizio qualitativo sull'unità immobiliare:

Livello qualitativo:	OTTIMO <input type="checkbox"/>	BUONO <input type="checkbox"/>	DISCRETO <input checked="" type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	SCARSO <input type="checkbox"/>	INSUFFICIENTE <input type="checkbox"/>
Livello di finiture:	OTTIMO <input type="checkbox"/>	BUONO <input type="checkbox"/>	DISCRETO <input checked="" type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	SCARSO <input type="checkbox"/>	INSUFFICIENTE <input type="checkbox"/>
Dotazione impiantistica:	OTTIMO <input type="checkbox"/>	BUONO <input type="checkbox"/>	DISCRETO <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	SCARSO <input checked="" type="checkbox"/>	INSUFFICIENTE <input type="checkbox"/>
Stato manutentivo:	OTTIMO <input type="checkbox"/>	BUONO <input type="checkbox"/>	DISCRETO <input checked="" type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	SCARSO <input type="checkbox"/>	INSUFFICIENTE <input type="checkbox"/>

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULL'UNITA' IMMOBILIARE:

DISCRETO

PUNTI DI FORZA:

Accessibilità e contesto.

PUNTI DI DEBOLEZZA:

Criticità rilevate da un primo esame visivo:

Da un primo esame visivo non emergono criticità particolari.

Stato occupazionale

Libero: Occupato:

Proprietario: **PRECA Brummel**
 Immobile acquistato in data: **n.d.**
 Prezzo di acquisto: **n.d.**
 Locatario: **n.d.**
 Scadenza contratto di locazione: **n.d.**
 Canone di locazione: **n.d.**

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario, l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Solbiate Arno** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Aldo Moro, 7** C.A.P.: **21048**
 Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Validità commerciale della localizzazione: **buona**

Caratteristiche del mercato di zona:

Livello della domanda: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE

Livello dell'offerta: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE

Appetibilità commerciale del cespite: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE

Intervallo dei prezzi:

TIPOLOGIA	Valore di vendita nuovo €/Mq		Valore di vendita usato €/Mq	
	da	a	da	a
Appartamento 2	n.d.	n.d.	900,00	1.500,00
Box	n.d.	n.d.	500,00	750,00

COMPARATIVI

Indirizzo	Tipologia	Mq	Valore C/Mq	Valore Totale	Note
centro	Appartamento	120,00	1.500,00	180.000,00	buono stato
centro	Appartamento	99,00	1.000,00	99.000,00	discreto stato
centro	Appartamento	86,00	1.100,00	94.600,00	buono stato
centro	Appartamento	306,00	1.100,00	336.600,00	discreto stato
centro	Appartamento	75,00	1.050,00	78.750,00	buono stato
centro	Appartamento	130,00	1.500,00	195.000,00	ottimo stato
centro	Box	15,00	500,00	7.500,00	buono stato
centro	Box	10,00	700,00	7.000,00	buono stato
centro	Box	40,00	750,00	30.000,00	buono stato

Il mercato è caratterizzato da un medio volume di scambi con domanda uguagliata all'offerta. Gli immobili residenziali sono venduti a valori unitari compresi fra i €/mq 900-1500, le autorimesse sono vendute a valori unitari compresi fra i €/mq 500-700.

Note sul mercato immobiliare:

Appetibilità commerciale del cespite:

L'immobile in oggetto è caratterizzato da un'appetibilità commerciale buona, che è determinata dalla localizzazione, dalle dimensioni e dallo stato manutentivo.

