



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 372/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DANTE SPV S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Marco LUALDI

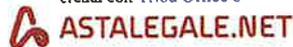
CUSTODE:

G.I.V.G srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Beatrice BOVA**

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: [architetto.bovab@libero.it](mailto:architetto.bovab@libero.it)

PEC: [beatrice.bova@archiworldpec.it](mailto:beatrice.bova@archiworldpec.it)

---

tecnico incaricato: Arch. Beatrice BOVA

Pagina 1 di 48



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
372/2023

## LOTTO 1

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

**A** immobile a destinazione commerciale a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268, della superficie commerciale di 240,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprie

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra del complesso condominiale denominato " " prospettante su Via Sempione attualmente adibita a "grill-restaurant". Il complesso condominiale è composto da 8 unità e 29 posti auto interrati, 1 cabina enel e beni comuni non censibili (come da elaborato planimetrico e relativo elenco, di cui ad ALL. 8). Pertinenza dell'unità risulta un'area esterna scoperta, di proprietà esclusiva, posta sul lato posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno b, ha un'altezza interna di 3.00 (altezza controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 173 mq, rendita 2.617,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE n. 270/B, piano: T, intestato a " " derivante da Variazione nel classamento del 30/03/2020 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7).  
Coerenze: Da NORD, in senso orario: camminamenti sub.1, scala sub. 1, ingresso sub. 1  
A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**B** posto auto a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano interrato dell'edificio, in adiacenza ad altri posti auto (due dei quali descritti ai successivi punti C e D), raggiungibile da rampa e corsello comuni come identificati sull'elaborato planimetrico (ALL. 8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE N. 268, piano: S1, intestato a " " derivante da Variazione toponomastica del 14/01/2021 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7).  
Coerenze: Da NORD, in senso orario: corsello sub.1, AUI al sub. 13, AUI al sub. 12, cavedio sub. 1, AUI al sub. 10.  
A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**C** posto auto a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268, della superficie commerciale



di 12,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]  
 Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano interrato dell'edificio, in adiacenza, lateralmente, ad altro posto auto (descritto al successivo punto D), raggiungibile da rampa e corsello comuni come identificati sull'elaborato planimetrico (ALL. 8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE N. 268, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da Variazione toponomastica del 14/01/2021 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7).  
 Coerenze: Da NORD, in senso orario: corsello sub.1, scala sub.1, AUI al sub. 11, AUI al sub. 13.  
 A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**D** posto auto a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]  
 Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano interrato dell'edificio, in adiacenza, lateralmente, ad altro posto auto (descritto al precedente punto C), raggiungibile da rampa e corsello comuni come identificati sull'elaborato planimetrico (ALL. 8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE N. 268, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da Variazione toponomastica del 14/01/2021 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7).  
 Coerenze: Da NORD, in senso orario: corsello e spazio di manovra sub. 1, AUI al sub. 12, AUI al sub. 11.  
 A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**E** locale tecnico (cabina Enel+vano contatori) a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268, della superficie commerciale di 25,36 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Trattasi di vano tecnico identificato quale cabina Enel e contatori, posto fuori terra in area comune del complesso condominiale denominato [redacted] con accesso dal lato prospettante su Via Sempione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 100,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE n. 268, piano: T, intestato [redacted] derivante da Variazione toponomastica del 14/01/2021 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7).  
 Coerenze: su tutti i quattro lati, beni comuni identificati al sub. 1.  
 A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).



L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | 303,36 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | €. 308.940,00         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 293.493,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | €. 285.070,79         |
| Data della valutazione:   | 21/02/2024            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da lla società [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 20/12/2023, registrato il 30/11/2017 a LEGNANO ai nn. 4284 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 20.000,00/annui.

Nel contratto sopra citato fornito dalla proprietà (si veda ALL.13a), le parti hanno convenuto che "l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente allo svolgimento dell'attività commerciale di bar e ristorante"... e che " il corrispettivo annuo è convenuto in Euro 20.000,00 oltre iva... dovrà essere corrisposto ..in due rate semestrali anticipate di eguale importo da pagarsi entro il quinto giorno del primo mese di ciascuna scadenza" .

Si fa presente che il suddetto contratto è relativo alla locazione (ne riporta esplicitamente gli estremi catastali) dell'immobile ad uso commerciale (fg. 6 mapp. 229 sub. 2) e dei 3 posti auto "ad uso esclusivo" (identificati al fg. 6, mappale 229 sub. 11,12,13), oggetto del presente lotto (ad esclusione del locale tecnico/cabina Enel).

La proprietà ha inoltre fornito documentazione, successivamente stipulata, come meglio di seguito specificata, e che si riporta in allegato (ALL.13):

- ATTO DI RICONOSCIMENTO DI DEBITO sottoscritto il 30/10/2020, tra [REDACTED] della somma di € 56.300,00 (ALL. 13b);

- SCRITTURA PRIVATA sottoscritta l' 08/03/2021 tra [REDACTED] con la quale, a seguito di richiesta della parte conduttrice di riduzione del canone a causa dell'emergenza covid-19, la parte locatrice accettava una rideterminazione del canone per l'anno 2021 in "€ 15.000,00, con cadenza mensile anticipata ". Tale rinegoziazione veniva regolarmente registrata al sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 08/03/2021 al n. 21030834490448412-000001;

- SCRITTURA PRIVATA tra [REDACTED] sottoscritta il 20/06/2022 (ALL. 13d), con la quale, a seguito di successiva richiesta di parte conduttrice di mantenimento dell'importo del canone di locazione ridotto per il perdurare della situazione economica legata agli aumenti dei prezzi degli alimenti e al caro energia, la parte locatrice accettava il *mantenimento del canone pari a € 15.000,00 (€ 1250,00+iva mensili), e oltre a spese condominiali, fino al 20/06/2023*. Tale proroga di rinegoziazione veniva regolarmente



registrata al sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate il 21/01/2022 al n. 22012135283962322-000001.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta CTU VERIFICA di seguito LA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE dei beni oggetto di contratto.

Al fine della verifica di congruità del canone pattuito tra le parti (€ 20.000,00/annui), si considereranno i valori correnti di locazione applicati alle consistenze commerciali complessive dei beni locati (negozi+ n. 3 posti auto coperti).

I valori di locazione di riferimento della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "negozi" sono i seguenti: valore minimo € 5,50 mq/mese, e valore massimo di € 9,50 mq/mese (da cui si deduce un valore medio di € 7,50 mq/mese). Il Borsino Immobiliare riporta invece, per beni della stessa tipologia, un valore minimo di € 5,85 mq/mese e massimo di € 6,91 mq/mese (da cui si deduce un valore medio € 6,38 mq/mese).

Per la tipologia "posti auto coperti" la quotazione del valore di locazione in commercio è rilevabile tra quelli riportati sul Borsino Immobiliare (valore minimo di € 2,32 mq/mese e massimo di € 3,38 mq/mese - valore medio € 2,58 mq/mese).

Considerato che i beni oggetto di locazione sviluppano le seguenti consistenze commerciali:

- unità commerciale e pertinenza esclusiva esterna: totale di **mq 240** (come risultante dalla consistenza riportata a pag. 18 della presente relazione).

- 3 posti auto coperti= superficie totale di **mq 38** (come risultante dalla somma delle consistenze riportate alle pagg. 25,32,39 della presente relazione).

Considerato inoltre il buon stato manutentivo rilevato, sia dell'unità principale che degli accessori e pertinenze, si ritiene di applicare, alle suddette consistenze, il valore medio commerciale. Si desume quindi il canone di locazione di seguito calcolato:

- unità commerciale e pertinenza esclusiva esterna: **240 mq x € 6.94 = € 1665,60/mese** che, con arrotondamento, diventa **€ 1600/mese**

- 3 posti auto coperti= totale di **mq 38 x € 2,58 = € 98,04/mese** che, con arrotondamento, diventa **€ 100/mese**

Ne deriva un canone annuale totale pari a Euro € 20.400,00 (€ 1700,00/mese x n. 12 mesi) che, effettuando opportuno arrotondamento, risulta verosimilmente conforme a quello pattuito contrattualmente pari ad **€ 20.000 euro /annui, e che si ritiene pertanto congruo.**

Durante il sopralluogo, precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), ed effettuato in data 19/12/2023 (come da verbale - ALL. 2), erano presenti un rappresentante e il legale della società esecutata: gli stessi hanno assistito alle operazioni peritali e di rilevamento che la sottoscritta CTU ha effettuato, **manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile già agli atti e ivi riallegato.(ALL. 5). **Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.**

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 10/04/2014 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn.



106489/17802 di repertorio, trascritta il 20/05/2014 a Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai nn. RG 44171/ RP 30890, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a l locale destinato a cabina Enel (denominata CABINA n. 13109).  
Si veda specifica nota di trascrizione e atto di costituzione di servitù di elettrodotto (ALL.4).

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

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** attiva, stipulata il 02/02/2005 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 58305/13403 di repertorio, iscritta il 08/02/2005 a Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai nn. RG 16227/ RP 3584, a favore di Banca di Legnano SPA, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 7.400.000,00.

Importo capitale: € 3.700.000,00.

La formalità è riferita solamente a l terreno con entrostante fabbricato "in corso di costruzione" distinto con la particella 229 del foglio 6.

Si veda specifica ipotecaria (ALL.4) e quanto richiamato dalla certificazione notarile (ALL.5).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 6210/2023 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai nn. RG 152647/ RP 106683, a favore di DANTE SPV SRL, conti [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a i beni oggetto della presente relazione peritale .

Si veda specifica nota d'ispezione ipotecaria (ALL.4).

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>€ 11.379,81</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>€ 8.422,21</b>  |
| Millesimi condominiali:   | <b>136,80</b>      |

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore condominiale ha fornito i seguenti documenti, tutti allegati (ALL.15), "rendiconto consuntivo esercizio 2022 e relativo criterio di riparto spese", "preventivo esercizio 2023 e relativo criterio di riparto spese", "prospetto stampa rate di spesa", specificando inoltre che non sono state





20/11/2002 con il n. 12562 e succ. integr. del 12/03/2003 n.2831 di protocollo, rilasciata il 17/03/2003 con il n. 3211 di protocollo, agibilità del 19/03/2007 con il n. 3451 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione dell'intero complesso edilizio su cui insistono i beni oggetto della presente procedura.

Il suddetto titolo edilizio originario è stata poi aggiornato a seguito di successive varianti, tutte reperite agli atti, e precisamente: VARIANTE N.1 presentata il 24/07/2003 prot. 8031 per "modifiche interne", rilasciata il 29/10/2003 con il prot. n.11747; VARIANTE N.2 presentata il 28/10/2004 prot. 14040 per "cambio d'uso da destinazione alberghiera a destinazione commerciale/direzionale", rilasciata il 18/02/2005 con il prot. n.3004; VARIANTE N.3 (finale) presentata il 16/06/2006 prot. 10064 per "modifiche interne ed esterne", rilasciata il 15/09/2006 con il prot. n. 13643. In data 16/11/2005 con prot. 16346, è stata anche presentata una DIA avente ad oggetto "modifica cabina ENEL (volume tecnico di pertinenza ad erigendo edificio)". Infine in data 15/06/2006 veniva rilasciata Relazione a strutture ultimate e la fine lavori dichiarata in data 13/11/2006. Il tutto come da atti ed elaborati grafici allegati (ALL 11a), a cui si rinvia per l'approfondimento.

CILA N. 21/2018 e successive varianti, intestata a [REDACTED] (su delega della proprietà), per lavori di "modifiche interne", presentata il 04/04/2018 con il n. 3680 + integraz. del 17/04/2018 prot. 4225 di protocollo, agibilità del 24/04/2019 con il n. 4672 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ll'unità descritta al punto A del presente lotto, attualmente destinata a bar /ristorante.

In data 05/04/2019 con prot. 3832 veniva presentata una variante alla suddetta CILA. La fine lavori veniva presentata il 24/04/2019 con prot. 4672. Si veda documentazione di cui ad ALL. 11b e 11c.

CILA N. 16/2019, intestata a [REDACTED] (su delega della proprietà), per lavori di "realizzazione di nuova canna fumaria", presentata il 21/03/2019 con il n. 3251 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ll'unità di cui al punto A del presente lotto, attualmente destinata a bar /ristorante.

Si veda documentazione di cui ad ALL. 11c.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 3 del 21/03/2019, l'immobile ricade in zona "G3" - Piani attuativi terziari, direzionali, commerciali e per tempo libero attuati, come da tavola PR C.1.2 del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 28 delle Norme Tecniche d'Attuazione - Elaborato C.8 . Il titolo è riferito solamente al la destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i beni in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento urbanistico e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (schede catastali) - ALL. 12 (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

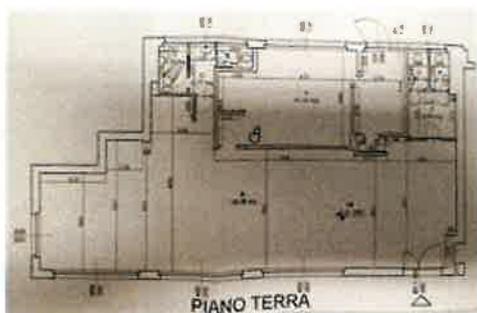
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

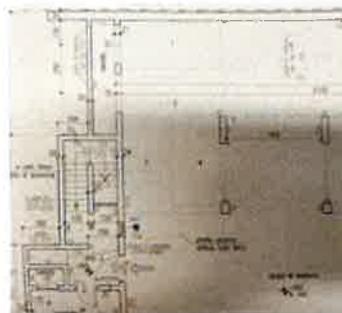


L'immobile risulta **conforme**..

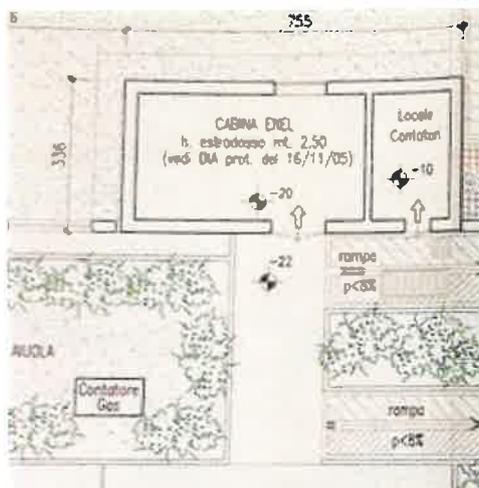
Si riportano di seguito: la planimetria dell'immobile ad uso commerciale (ultimo progetto autorizzato con le pratiche PE 21/2018 e 16/2019 ), e dei posti auto (così come autorizzati con PE 134/2002 e succ. varianti):



Ultima planimetria negozio autorizzata agli atti



Ultima planimetria posti auto autorizzata agli atti



Ultima planimetria cabina Enel/contatori autorizzata agli atti

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

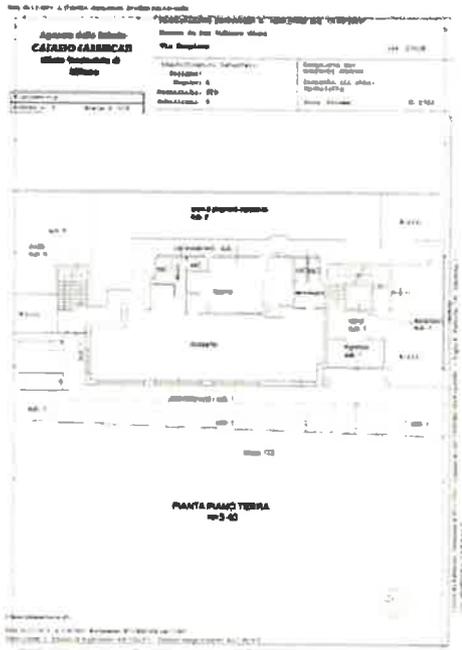
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Procedura Docfa)

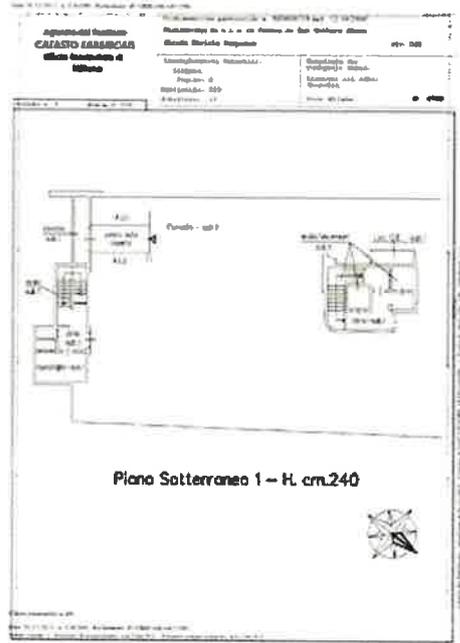
L'immobile risulta **conforme**..

Si riportano di seguito la planimetrie catastali reperite agli atti (ALL.9), relative ai beni di cui al presente lotto.

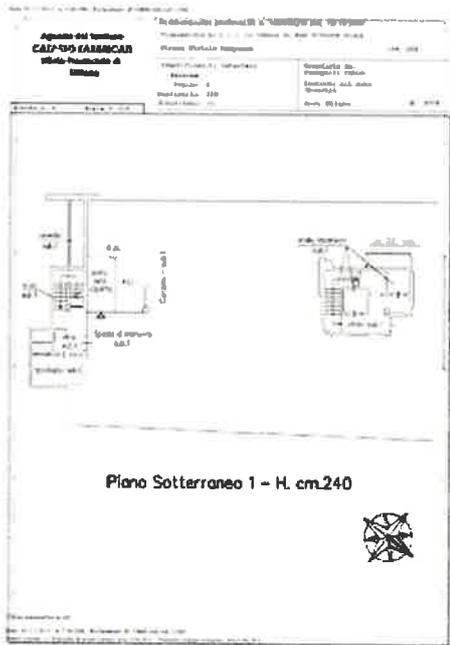




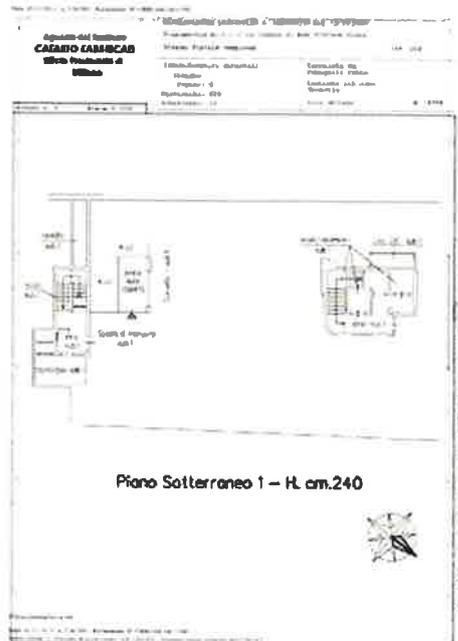
scheda catastale mapp. 229 sub.2



scheda catastale mapp. 229 sub.11

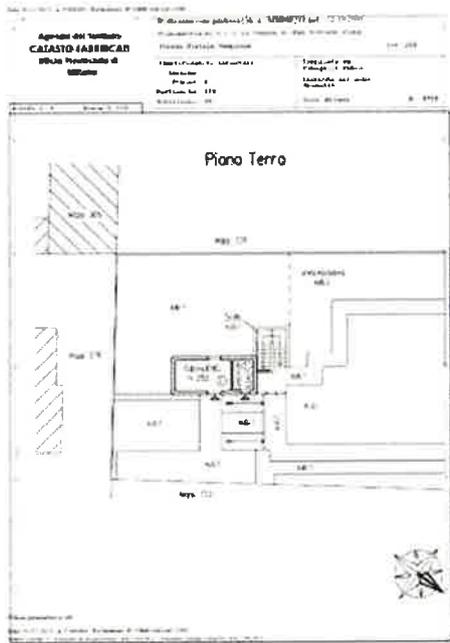


scheda catastale mapp. 229 sub.12



scheda catastale mapp. 229 sub.13





*scheda catastale mapp. 229 sub.39*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

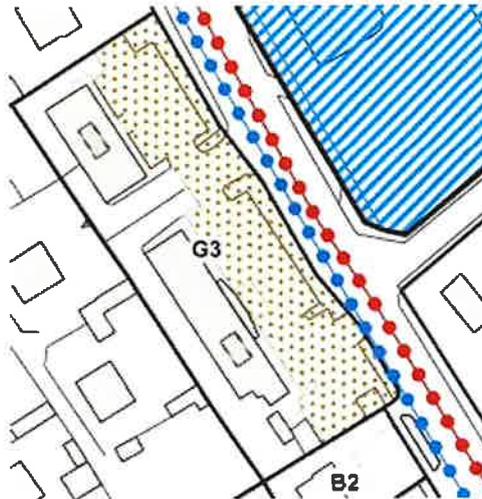
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insistono i beni di cui trattasi.

La destinazione d' uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2). Di seguito si riporta l'estratto del PGT vigente:



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza e successivi atti (ALL.6), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalle visure storiche catastali (ALL.7).

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Risultano depositati agli atti comunali i certificati di conformità degli impianti allegati alla segnalazione certificato per l'agibilità (SCA) presentata il 24.04.2019 prot. 4672 (si veda ALL. 11c)

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA SEMPIONE 270/B E 268

### IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**immobile a destinazione commerciale** a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra del complesso condominiale denominato [redacted] prospettante su Via Sempione attualmente adibita a "grill-restaurant". Il complesso condominiale è composto da 8 unità e 29 posti auto interrati, 1 cabina enel e beni comuni non censibili (come da elaborato planimetrico e relativo elenco, di cui ad ALL. 8). Pertinenza dell'unità risulta un'area esterna scoperta, di proprietà esclusiva, posta sul lato posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno b, ha un'altezza interna di 3.00 (altezza controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 173 mq, rendita 2.617,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE n. 270/B, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione nel classamento del 30/03/2020 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7).

Coerenze: Da NORD, in senso orario: camminamenti sub.1, scala sub. 1, ingresso sub. 1

A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7) , della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





Vista prospettica condominio



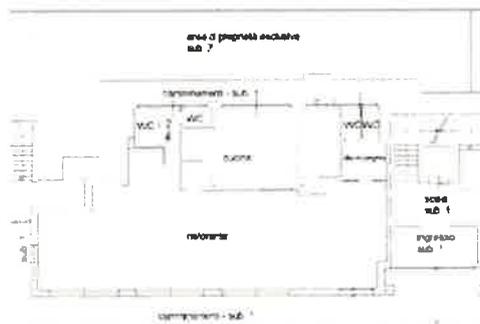
Particolare (ubicazione unità)



Vista porzione unità commerciale



Orto foto



Planimetria unità commerciale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO - PARABIAGO - RHO - MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo - Parco Alto Milanese.





Orto foto



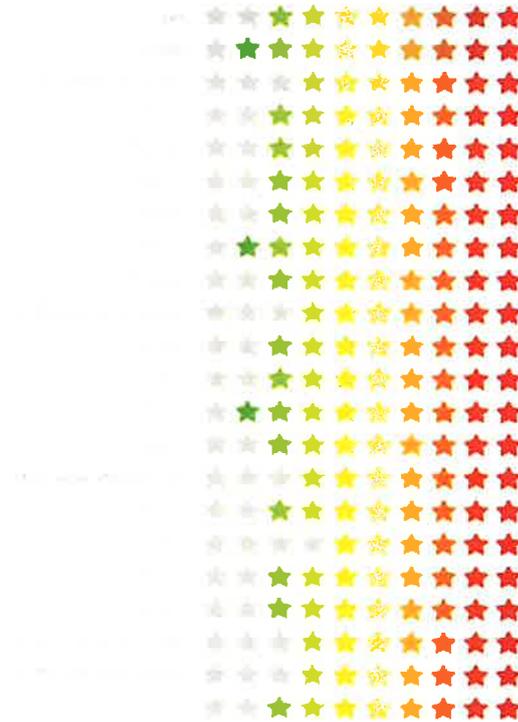
Vista prospettica 1 da area parcheggi interna



Vista prospettica 2 da area parcheggi interna

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde



|                  |  |
|------------------|--|
| supermercato     |  |
| stadio           |  |
| teatro           |  |
| università       |  |
| verde attrezzato |  |
| vigili del fuoco |  |

## COLLEGAMENTI

|  |  |
|--|--|
| aeroporto distante 27 km (MPX)- 47 KM (Linate)-<br>72 Km (Orio-BG)     |  |
| autobus distante 160 mt (fermata in Via Sempione)                      |  |
| autostrada distante Km 4,30 (A8-MI-VA)                                 |  |
| ferrovia distante Km 4,8 (staz. Canegrate) - Km 4<br>(staz. Parabiago) |  |

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| livello di piano:               |  |
| esposizione:                    |  |
| luminosità:                     |  |
| panoramicità:                   |  |
| impianti tecnici:               |  |
| stato di manutenzione generale: |  |
| servizi:                        |  |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso commerciale di cui trattasi, è composta da un vano principale open space illuminato da vetrine, accessibile dal parcheggio prospettante la via Sempione. I vani al servizio all'attività (cucina/preparazione cibi, servizi igienici per il personale e pubblico e rispettivi disimpegni) sono distribuiti sulla parte posteriore dell'edificio con affaccio diretto sul retro. Pertinenza dell'unità, come risultante da scheda catastale, risulta un'area esterna di proprietà esclusiva. La pavimentazione dell'ambiente principale e cucina è in gres porcellanato a schacchiera, mentre i servizi igienici hanno pavimentazione monocolora. Le finiture interne, la funzionale distribuzione dei locali e il buon stato conservativo, denotano i recenti interventi manutentivi e di adeguamento (corrispondenti alla presentazione delle pratiche edilizie nn. 21/2018 e 16/2019, propedeutiche all'avvio dell'attività di ristorazione attualmente in essere).

Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL.3) a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

|   |  |
|---|--|
| <i>infissi esterni:</i> a vetrina realizzati in alluminio<br>tinta RAL e vetro  |  |
| <i>infissi interni:</i> porte a battente, poste nei servizi<br>igienici e accessori   |  |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto e<br>aiuole. Tale finitura è riferita ai camminamenti e<br>alle aree condominiali limitrofe all'unità. |  |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di<br>ceramica colore bianco e grigio antracite, posate a<br>scacchiera.                            |  |
| <i>plafoni:</i> realizzati in laterocemento; in alcune zone   |  |



sono presenti abbassamenti in cartongesso.

*portone di ingresso*: porta-vetrina realizzato in alluminio tinta RAL e vetro.

*rivestimento esterno*: realizzato in acrilico, colore giallo paglierino.

*rivestimento interno*: posto in pareti e plafoni, realizzato in tinteggiatura per interni colore grigio.

Degli Impianti.

*antifurto*: presente

*condizionamento*: centralizzato, con diffusori in canalizzazioni a soffitto; conformità: non rilevabile

*elettrico*: conformità: conforme. Risultano depositati agli atti comunali certificati di conformità (si veda ALL. 11c).

*termico*: centralizzato, con alimentazione in centrale termica comune; i diffusori sono in canalizzazioni a soffitto; conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

*solai*: piani in laterocemento.

*strutture verticali*: costruite in laterocemento.



vista 1 - sala ristorazione



vista 2 - sala ristorazione (verso ingresso)





vista 3 - sala ristorazione



vista 4 - particolare cucina



vista 5 - particolare servizio igienico



vista 6 - particolare servizio igienico

CLASSE ENERGETICA:



[180,76 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1520100008423 registrata in data 22/04/2023

CONSISTENZA:

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

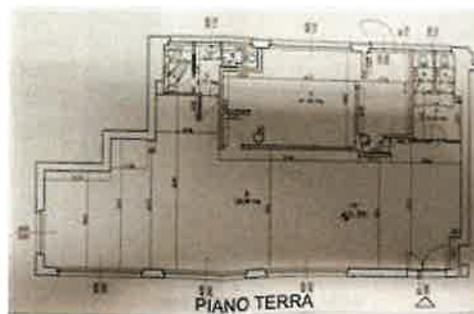


**Immobiliari**Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                            | consistenza   | indice  | commerciale   |
|--|---------------|---------|---------------|
| SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) NEGOZIO | 215,00        | x 100 % | = 215,00      |
| DIPENDENZA ESCLUSIVA (area scoperta)   | 125,00        | x 20 %  | = 25,00       |
| <b>Totale:</b>                         | <b>340,00</b> |         | <b>240,00</b> |



Particolare planimetria (da scheda catastale)



Particolare planimetria (da ultima pratica edilizia autorizzata)

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*Data contratto/rilevazione: *30/06/2023*Fonte di informazione: *agenzia del territorio*Descrizione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate: valore medio*Indirizzo: *FASCIA CENTRALE - INTERO CENTRO ABITATO - destinazione commerciale/negozi*Superfici principali e secondarie: *200*

Superfici accessorie:

Prezzo: *255.000,00 pari a 1.275,00 Euro/mq*

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*Data contratto/rilevazione: *09/02/2024*Fonte di informazione: *portale internet (immobiliare.it)*Descrizione: *locale commerciale in vendita*Indirizzo: *strada statale del Sempione -San Vittore Olona*

Superfici principali e secondarie: 113  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.415,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024  
Fonte di informazione: portale internet (immobiliare.it)  
Descrizione: Locale commerciale in Vendita - negozio  
Indirizzo: strada statale del Sempione -San Vittore Olona  
Superfici principali e secondarie: 40  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024  
Fonte di informazione: portale internet (immobiliare.it)  
Descrizione: Locale commerciale in Vendita - negozio  
Indirizzo: strada statale del Sempione -San Vittore Olona  
Superfici principali e secondarie: 150  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024  
Fonte di informazione: portale internet (immobiliare.it)  
Descrizione: Locale commerciale in Vendita - bar  
Indirizzo: strada statale del Sempione -San Vittore Olona  
Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 59.000,00 pari a 621,05 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024  
Fonte di informazione: portale internet (immobiliare.it)  
Descrizione: Locale commerciale in Vendita - negozio  
Indirizzo: Via Sempione -San Vittore Olona  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq



## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 09/02/2024  
 Fonte di informazione: portale internet (immobiliare.it)  
 Descrizione: Locale commerciale in Vendita - negozio  
 Indirizzo: Via Sempione -San Vittore Olona  
 Superfici principali e secondarie: 55  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 120.000,00 pari a 2.181,82 Euro/mq

## COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 09/02/2024  
 Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
 Descrizione: unità immobiliare ad uso commerciale - valore medio  
 Indirizzo: zona intero centro abitato  
 Superfici principali e secondarie: 200  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 219.800,00 pari a 1.099,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA UNITA' AD USO COMMERCIALE (PIANO TERRA) = mq 215

SUPERFICIE LORDA AREA SCOPERTA ESTERNA= mq 125

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 1.300,00 = **312.000,00**

## RIFPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 312.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 312.000,00**

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA SEMPIONE 270/B E 268

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

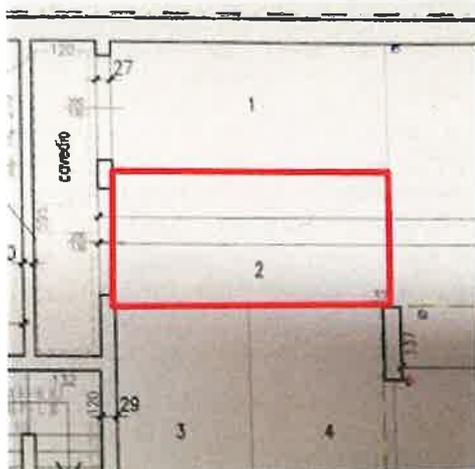


**posto auto** a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268. della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]  
 Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano interrato dell'edificio, in adiacenza ad altri posti auto (due dei quali descritti ai successivi punti C e D), raggiungibile da rampa e corsello comuni come identificati sull' elaborato planimetrico (ALL. 8).

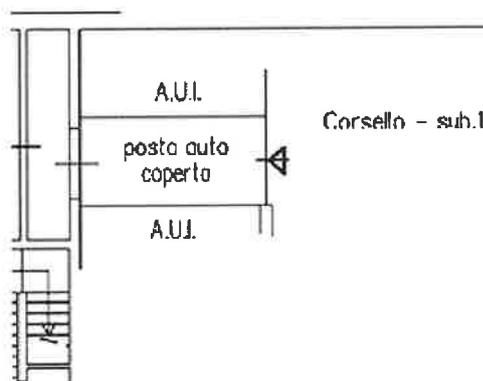
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE N. 268, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da Variazione toponomastica del 14/01/2021 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7).  
 Coerenze: Da NORD, in senso orario: corsello sub.1, AUI al sub. 13, AUI al sub. 12, cavedio sub. 1, AUI al sub. 10.  
 A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7) , della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



planimetria con identificazione posto auto



planimetria (identificazione da scheda catastale)





*Cancello carraio comune d'accesso alla rampa*



*Vista posto auto*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO - PARABIAGO - RHO - MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo - Parco Alto Milanese.



*Orto foto*



*Vista prospettica 1 da area parcheggi interna*





Vista prospettica 2 da area parcheggi interna

SERVIZI

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| asilo nido             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema                 | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra               | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio                 | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro                 | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|  |                     |
|--|---------------------|
| aeroporto distante 27 km (MPX)- 47 KM (Linate)-<br>72 Km (Orio-BG) | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 160 mt (fermata in Via Sempione)                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante Km 4,30 (A8-MI-VA)                             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



ferrovia distante Km 4,8 (staz. Canegrate) - Km 4 (staz. Parabiago)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:

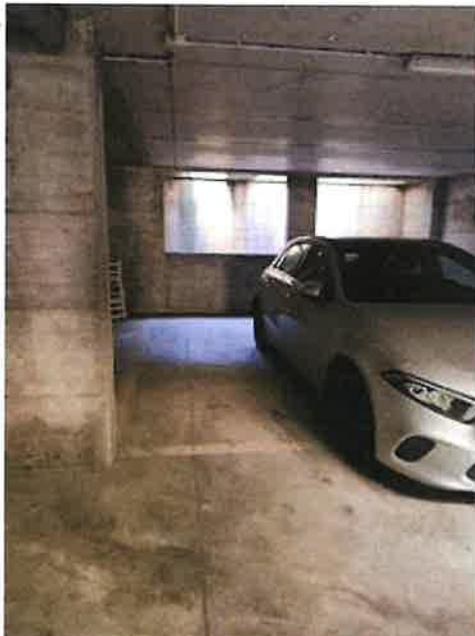


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è raggiungibile percorrendo il corsello del piano interrato, attraverso la rampa comune o da scala esterna. Confina, su due lati, con altri posti auto, sul terzo lato con il corsello comune, e sul quarto lato con il cavedio (si veda l'esatta posizione riportata sulla scheda catastale di cui ad ALL.9, e rilievo fotografico, di cui ad ALL.3). Esso ha pavimentazione del tipo industriale (presente in tutto il piano interrato) ed è delimitato da segnaletica orizzontale di colore bianco.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento



vista frontale posto auto

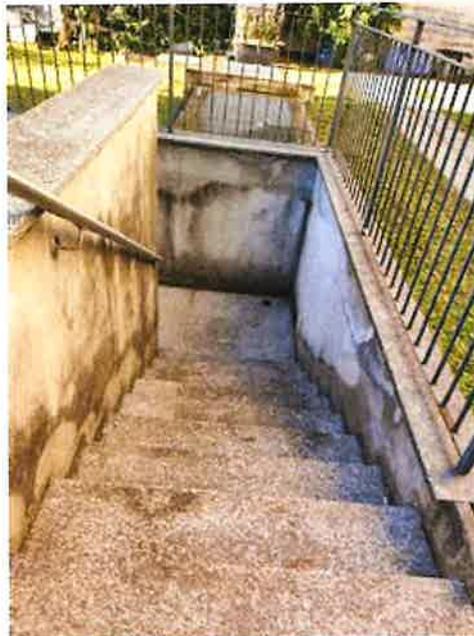


vista laterale posto auto





vista posto auto-cavedio



vista scala comune (per accesso pedonale al piano interrato)



vista rampa comune (per accesso carrato al piano interrato)

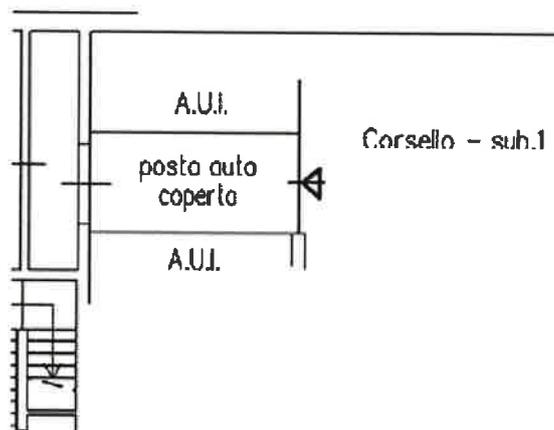
CONSISTENZA:

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

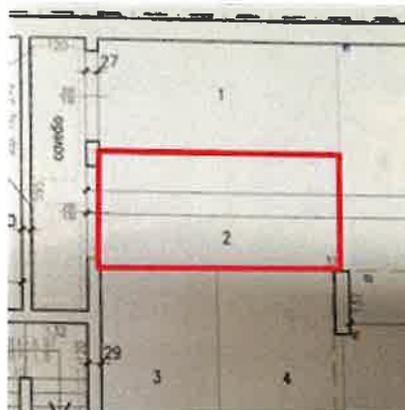
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione           | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| SUPERFICIE POSTO AUTO | 13,00        | x | 100 %  | = | 13,00        |
| <b>Totale:</b>        | <b>13,00</b> |   |        |   | <b>13,00</b> |





Planimetria (da scheda catastale)



Planimetria da pratica edilizia

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **agenzia del territorio**

Data contratto/rilevazione: **30/06/2023**

Fonte di informazione: **agenzia del territorio**

Descrizione: **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate: valore minimo**

Indirizzo: **FASCIA CENTRALE - INTERO CENTRO ABITATO - box**

Superfici principali e secondarie: **13**

Superfici accessorie:

Prezzo: **7.800,00 pari a 600,00 Euro/mq**

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **aggiudicazione in asta**

Data contratto/rilevazione: **07/11/2023**

Fonte di informazione: **EspropriazioniImmobiliari, 279/2019**

Descrizione: **posto auto coperto a piano primo interrato, della superficie commerciale di 16,00 mq**

Indirizzo: **Strada Statale del Sempione , 262 San Vittore Olona, MI**

Superfici principali e secondarie: **16**

Superfici accessorie:

Prezzo: **1.290,00 pari a 80,63 Euro/mq**

Valore Ctu: **10.240,00 pari a: 640,00 Euro/mq**

Prezzo Base d'Asta: **1.717,98 pari a: 107,37 Euro/mq**

Distanza: **96.00 m**



Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 279/2019

Descrizione: posto auto coperto a piano primo interrato, della superficie commerciale di 12,00 mq

Indirizzo: Strada Statale del Sempione , 262 San Vittore Olona, MI

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

Valore Ctu: 7.680,00 pari a: 640,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.932,16 pari a: 327,68 Euro/mq

Distanza: 96.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: posto auto coperto - valore medio

Indirizzo: zona intero centro abitato

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.994,00 pari a 538,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**SUPERFICIE CATASTALE POSTO AUTO = mq .13,00**

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 350,00 = **4.550,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione    | importo |
|----------------|---------|
| arrotondamento | -50,00  |

RIEPILOGO VALORI CORPO:



|  |             |
|--|-------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | €. 4.500,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 4.500,00 |

**BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA SEMPIONE 270/B E 268**

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO C

**posto auto** a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268, della superficie commerciale di **12,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano interrato dell'edificio, in adiacenza, lateralmente, ad altro posto auto (descritto al successivo punto D), raggiungibile da rampa e corsello comuni come identificati sull' elaborato planimetrico (ALL. 8).

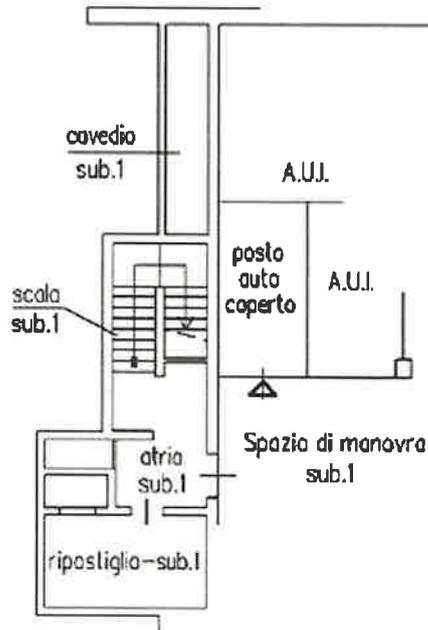
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE N. 268, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da Variazione toponomastica del 14/01/2021 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7). Coerenze: Da NORD, in senso orario: corsello sub.1, scala sub.1, AUI al sub. 11, AUI al sub. 13.
- A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

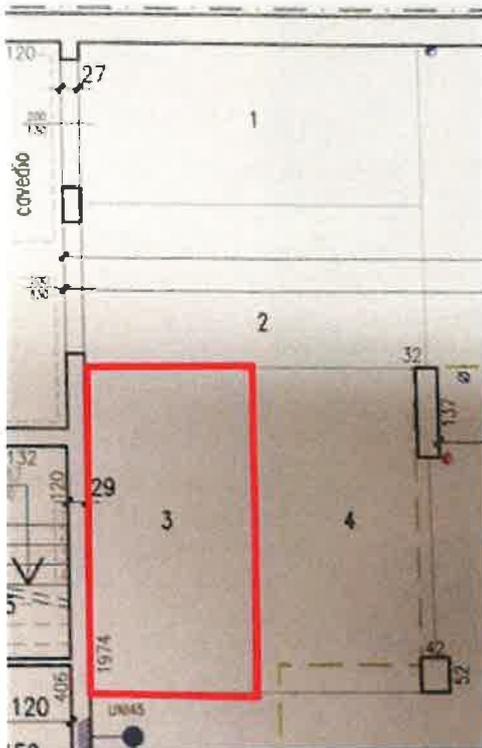


Cancello carraio comune d'accesso alla rampa



planimetria (identificazione da scheda catastale)





planimetria con identificazione posto auto



Ubicazione posto auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO - PARABIAGO - RHO - MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo - Parco Alto Milanese.



Orto foto



Vista prospettica 1 da area parcheggi interna





Vista prospettica 2 da area parcheggi interna

SERVIZI

|                        |     |           |
|------------------------|-----|-----------|
| asilo nido             | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca             | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema                 | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei                  | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra               | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina                | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio                 | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro                 | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| università             | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato       | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| aeroporto distante 27 km (MPX)- 47 KM (Linate)- 72 Km (Orio-BG) | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 160 mt (fermata in Via Sempione)               | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante Km 4,30 (A8-MI-VA)                          | 0/5 | ★ ★ ★ ★ ★ |



ferrovia distante Km 4,8 (staz. Canegrate) - Km 4  
(staz. Parabiago)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è raggiungibile percorrendo il corsello del piano interrato, attraverso la rampa comune o da scala esterna. Confina, su due lati, con altri posti auto, sul terzo lato con lo spazio di manovra, e sul quarto lato con il vano scala (si veda l'esatta posizione riportata sulla scheda catastale di cui ad ALL.9, e rilievo fotografico, di cui ad ALL.3). Esso ha pavimentazione del tipo industriale (presente in tutto il piano interrato) ed è delimitato da segnaletica orizzontale colore bianco.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento



*vista scala comune (per accesso pedonale al piano interrato)*



*vista rampa comune (per accesso carraio al piano interrato)*





Vista posto auto

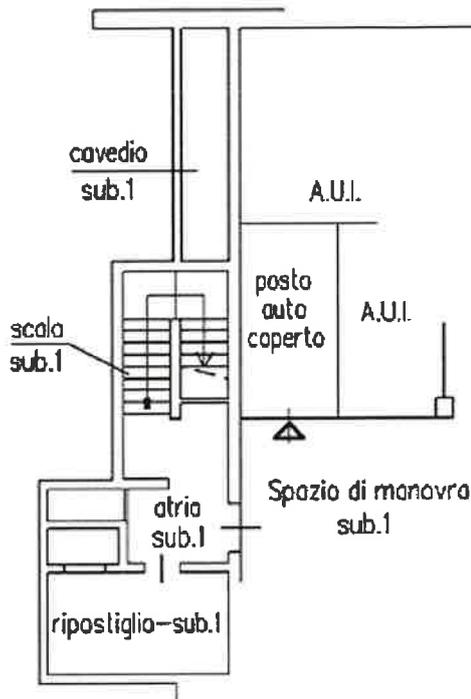
CONSISTENZA:

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

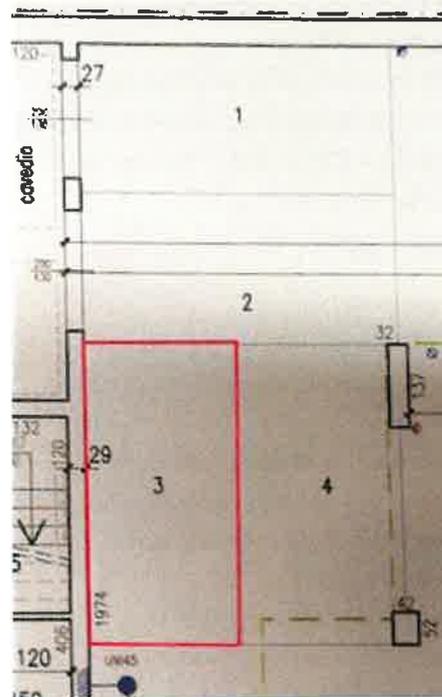
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione           | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| SUPERFICIE POSTO AUTO | 12,00        | x | 100 %  | = | 12,00        |
| <b>Totale:</b>        | <b>12,00</b> |   |        |   | <b>12,00</b> |





Planimetria (da scheda catastale)



Planimetria da pratica edilizia

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **agenzia del territorio**

Data contratto/rilevazione: **30/06/2023**

Fonte di informazione: **agenzia del territorio**

Descrizione: **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate: valore minimo**

Indirizzo: **FASCIA CENTRALE - INTERO CENTRO ABITATO - box**

Superfici principali e secondarie: **13**

Superfici accessorie:

Prezzo: **7.800,00 pari a 600,00 Euro/mq**

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **aggiudicazione in asta**

Data contratto/rilevazione: **07/11/2023**

Fonte di informazione: **EspropriazioniImmobiliari, 279/2019**

Descrizione: **posto auto coperto a piano primo interrato, della superficie commerciale di 16,00 mq**

Indirizzo: **Strada Statale del Sempione , 262 San Vittore Olona, MI**





RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 4.200,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 4.200,00</b> |

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA SEMPIONE 270/B E 268

**POSTO AUTO**

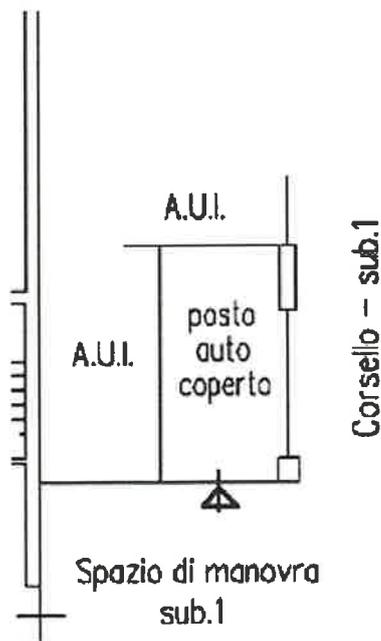
DI CUI AL PUNTO D

posto auto a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268 della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano interrato dell'edificio, in adiacenza, lateralmente, ad altro posto auto (descritto al precedente punto C), raggiungibile da rampa e corsello comuni come identificati sull'elaborato planimetrico (ALL. 8).

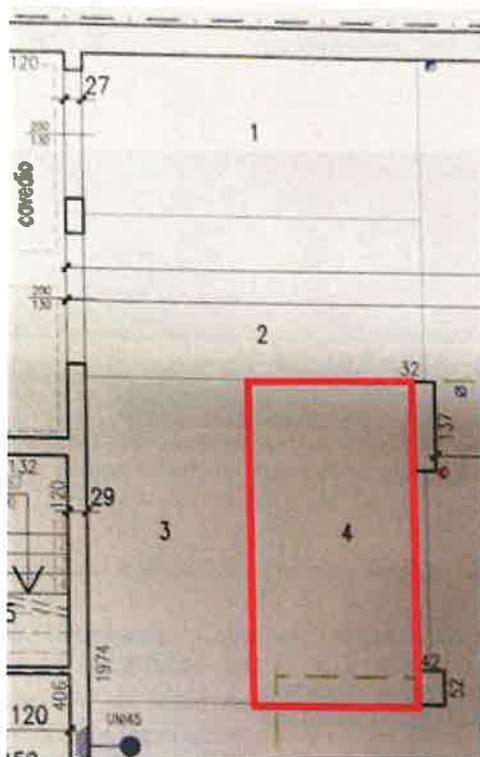
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE N. 268, piano: S1, intestato [redacted] derivante da Variazione toponomastica del 14/01/2021 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7). Coerenze: Da NORD, in senso orario: corsello e spazio di manovra sub. 1, AUI al sub. 12. AUI al sub. 11. A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

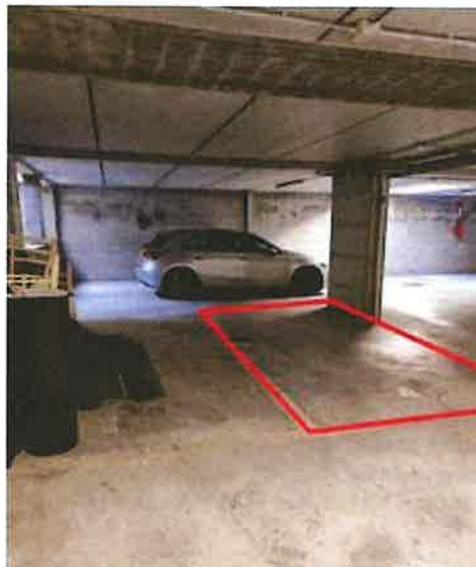


*Cancello carraio comune d'accesso alla rampa*



*planimetria con identificazione posto auto*

*planimetria (identificazione da scheda catastale)*



*Ubicazione posto auto*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO - PARABIAGO - RHO - MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo - Parco Alto Milanese.



*Orto foto*



*Vista prospettica 1 da area parcheggi interna*





ferrovia distante Km 4,8 (staz. Canegrate) - Km 4 (staz. Parabiago)

Rating: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è raggiungibile percorrendo il corsello comune del piano interrato, attraverso la rampa o da scala comune esterna. Confina, su due lati, con altri posti auto e sugli altri due con spazio di manovra /corsello (si veda l'esatta posizione riportata sulla scheda catastale di cui ad ALL.9, e rilievo fotografico, di cui ad ALL.3). Esso ha pavimentazione del tipo industriale (presente in tutto il piano interrato) ed è delimitato da segnaletica orizzontale colore bianco.

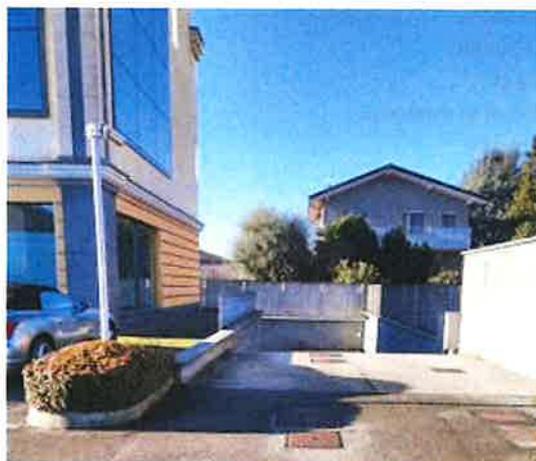
Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

Rating: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

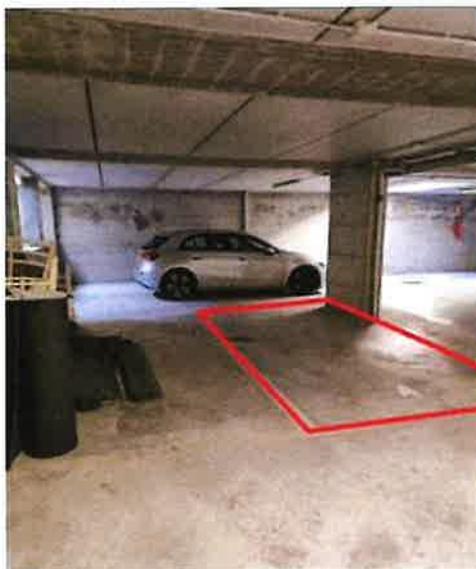


*vista scala comune (per accesso pedonale al piano interrato)*



*vista rampa comune (per accesso carraio al piano interrato)*





Vista posto auto

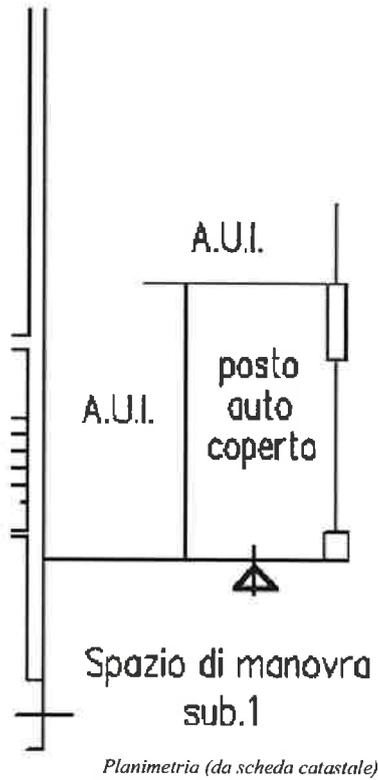
CONSISTENZA:

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

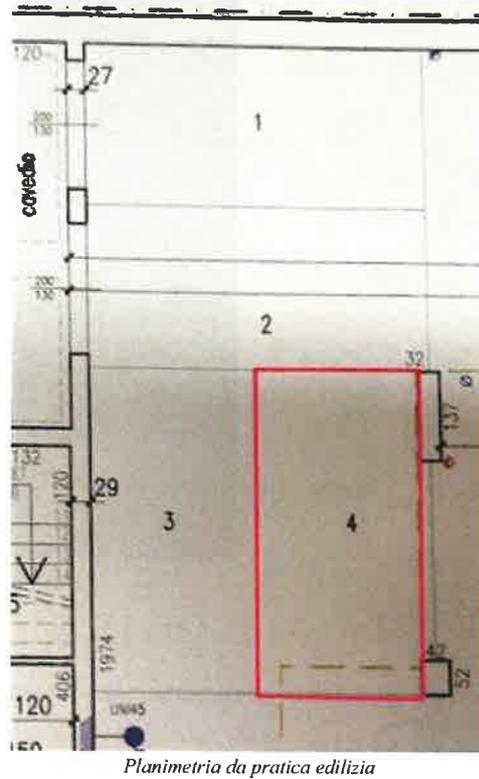
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione           | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| SUPERFICIE POSTO AUTO | 13,00        | x | 100 %  | = | 13,00        |
| <b>Totale:</b>        | <b>13,00</b> |   |        |   | <b>13,00</b> |





Corsello - sub.1



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **agenzia del territorio**

Data contratto/rilevazione: **30/06/2023**

Fonte di informazione: **agenzia del territorio**

Descrizione: **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate: valore minimo**

Indirizzo: **FASCIA CENTRALE - INTERO CENTRO ABITATO - box**

Superfici principali e secondarie: **13**

Superfici accessorie:

Prezzo: **7.800,00 pari a 600,00 Euro/mq**

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **aggiudicazione in asta**

Data contratto/rilevazione: **07/11/2023**

Fonte di informazione: **EspropriazioniImmobiliari, 279/2019**



Descrizione: posto auto coperto a piano primo interrato, della superficie commerciale di 16,00 mq  
Indirizzo: Strada Statale del Sempione , 262 San Vittore Olona, MI  
Superfici principali e secondarie: 16  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.290,00 pari a 80,63 Euro/mq  
Valore Ctu: 10.240,00 pari a: 640,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 1.717,98 pari a: 107,37 Euro/mq  
Distanza: 96.00 m  
Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 13/01/2022  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 279/2019  
Descrizione: posto auto coperto a piano primo interrato, della superficie commerciale di 12,00 mq  
Indirizzo: Strada Statale del Sempione , 262 San Vittore Olona, MI  
Superfici principali e secondarie: 12  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 3.000,00 pari a 250,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 7.680,00 pari a: 640,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 3.932,16 pari a: 327,68 Euro/mq  
Distanza: 96.00 m  
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
Descrizione: posto auto coperto - valore medio  
Indirizzo: zona intero centro abitato  
Superfici principali e secondarie: 13  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 6.994,00 pari a 538,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**SUPERFICIE CATASTALE POSTO AUTO = mq .13,00**

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

---



Valore superficie principale: 13,00 x 350,00 = 4.550,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione    | importo |
|----------------|---------|
| arrotondamento | -50,00  |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 4.500,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 4.500,00

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA SEMPIONE 270/B E 268

## LOCALE TECNICO (CABINA ENEL+VANO CONTATORI)

DI CUI AL PUNTO E

**locale tecnico (cabina Enel+vano contatori)** a SAN VITTORE OLONA Via Sempione 270/B e 268 della superficie commerciale di 25,36 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di vano tecnico identificato quale cabina Enel e contatori, posto fuori terra in area comune del complesso condominiale denominato "Condominio ERIF SVO OFFICE", con accesso dal lato prospiciente su Via Sempione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 229 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 100,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE n. 268, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione toponomastica del 14/01/2021 e precedenti (si veda specifica visura storica di cui ad ALL.7).

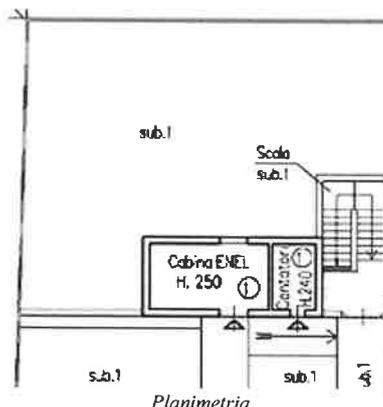
Coerenze: su tutti i quattro lati, beni comuni identificati al sub. 1.

A miglior specifica, si prenda visione della visura storica (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'elaborato planimetrico (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.



Orto foto



Planimetria





*Vista prospettica fronte su via Sempione*



*Vista prospettica lato posteriore*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO - PARABIAGO - RHO - MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo - Parco Alto Milanese.



*Orto foto*



*Vista prospettica 1 da area parcheggi interna*





Vista prospettica 2 da area parcheggi interna

SERVIZI

|                        |                              |                     |
|------------------------|------------------------------|---------------------|
| asilo nido             | Presidi                      | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca             | scuole                       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | club sportivi (golf, tennis) | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | teatro                       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | tempio                       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema                 | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei                  | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra               | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina                | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio                 | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro                 | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università             | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato       | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | torre                        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|  |       |                     |
|--|-------|---------------------|
| aeroporto distante 27 km (MPX)- 47 KM (Linate)-<br>72 Km (Orio-BG) | torre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 160 mt (fermata in Via Sempione)                  | torre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante Km 4,30 (A8-MI-VA)                             | torre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



ferrovia distante Km 4,8 (staz. Canegrate) - Km 4 (staz. Parabiago)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è costituita da due locali: uno adibito a cabina Enel e l'altro adibito a vano contatori. Presenta classiche finiture per la tipologia di cui trattasi, vale a dire spazi strettamente necessari a contenere impianti tecnici e tecnologici a servizio del complesso condominiale e privi di autonomia funzionale.

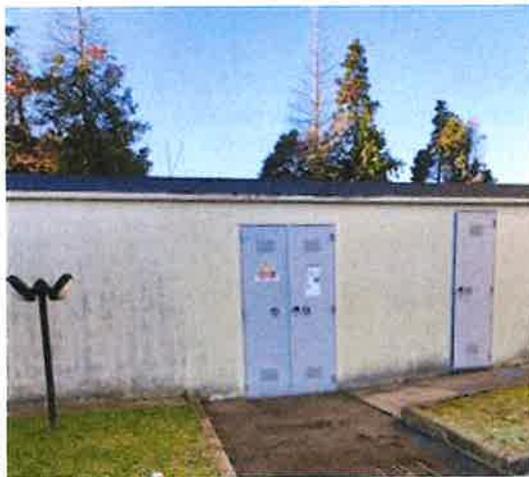
Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in ferro  
*portone di ingresso:* realizzato in ferro



Delle Strutture:

*solai:* piano  
*strutture verticali:* costruite in laterocemento



vista frontale



vista posteriore

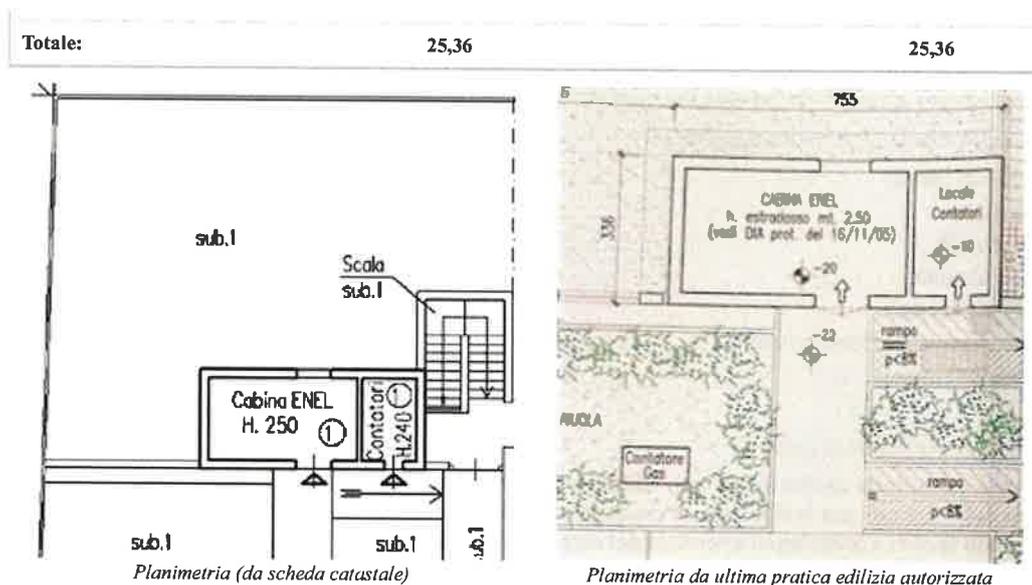
CONSISTENZA:

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 |
|--------------------|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| SUPERFICIE (lorda) | COMMERCIALE | 25,36       | x | 100 %  | = | 25,36       |



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**SUPERFICIE LORDA VANO TECNICO= mq 25,36**

Trattandosi di volume tecnico, e quindi di spazio strettamente necessario a contenere impianti tecnologici a servizio del complesso condominiale, assoggettato a servitù e privo di autonomia funzionale e di valore commerciale al fine di una vendita giudiziaria, si ritiene, per tale scopo, che il valore attribuibile al bene sia nullo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€ 0,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€ 0,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio e Borsino immobiliare, etc); 4) la documentazione e gli atti



esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SAN VITTORE OLONA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portali internet

#### 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  | immobile a destinazione commerciale         | 240,00      | 0,00            | 312.000,00          | 312.000,00          |
| B  | posto auto                                  | 13,00       | 0,00            | 4.500,00            | 4.500,00            |
| C  | posto auto                                  | 12,00       | 0,00            | 4.200,00            | 4.200,00            |
| D  | posto auto                                  | 13,00       | 0,00            | 4.500,00            | 4.500,00            |
| E  | locale tecnico (cabina Encl+vano contatori) | 25,36       | 0,00            | 0,00                | 0,00                |
|    |   |             |                 | <b>325.200,00 €</b> | <b>325.200,00 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto è interamente intestata alla società esecutata.

Per quanto concerne, nello specifico, l'immobile a destinazione commerciale, considerate le attuali caratteristiche distributive degli ambienti, le superfici interne e le destinazioni d'uso dei locali, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dello stesso.

Si ritiene opportuno che i posti auto, pur non emergendo, dagli atti reperiti, l'



esistenza di vincolo di pertinenzialità degli stessi con l'immobile commerciale, rimangano "collegati" alla vendita dello stesso, in quanto il lotto sarebbe commercialmente più appetibile.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:   | €. 16.260,00         |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | €. 0,00              |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 308.940,00</b> |

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

|  |                      |
|--|----------------------|
| Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):   | €. 15.447,00         |
| <b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€. 293.493,00</b> |
| Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): | €. 0,00              |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:   | €. 0,00              |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | €. 0,00              |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:   | €. 8.422,21          |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  | <b>€. 285.070,79</b> |

data 21/02/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Beatrice BOVA

