



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

311/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO BRENNERO PARI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2023

creata con Tribù Office 6
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Manuela Colombo

CF: CLMMNL77E64F205S
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15
telefono: 00390331649072
fax: 03311814145
email: colombomanuelarch@libero.it
PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
311/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGiate OLONA VIA BRENNERO 14, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di 114,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'appartamento insiste all'interno di immobile in linea in affaccio su Via Brennero composto da tre scale condominiali.

L'appartamento è posto all'interno della scala A, al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, lavanderia e due camere da letto.

Il bagno è composto da wc, bidet, doppio lavabo e doccia.

E' presente anche un balcone in affaccio su Via Brennero e una loggia su cortile interno condominiale dove insiste la caldaia e la macchina del condizionatore.

A corredo della casa una cantina posta nel piano seminterrato e un ripostiglio nel sottotetto oltre un box singolo in cortile condominiale.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1 - 3, scala A, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2855 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Brennero 14, piano: S1 - 1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIARIO

Coerenze: APPARTAMENTO: Nord- A.U.I. Est- Cortile condominiale Sud- A.U.I. e scala condominiale Ovest- Via Brennero CANTINA SEMINTERRATA: Nord- A.U.I. Est- Corridoio comune e scala condominiale Sud- A.U.I. Ovest- Terrapieno RIPOSTIGLIO SOTTOTETTO: Nord- A.U.I. Est- Locale comune e scala condominiale Sud- A.U.I. Ovest- Via Brennero

La citata denuncia di variazione in data 25 maggio 1981 n. 41/1981 di protocollo ha generato l'abitazione con annessi cantina e solaio, censita al catasto fabbricati del comune di Olgiate Olona al foglio 4, particella 2855, subalterno 22. Successivamente , a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 2 marzo 2021, il foglio di mappa 4 è stato sostituito del foglio di mappa 6 assumendo l'attuale identificativo catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6133 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Brennero 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO

MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO

Coerenze: Nord- A.U.I. Est- Cortile condominiale Sud- A.U.I. Ovest- Cortile condominiale

Autorimessa, già censita al Catasto Fabbricati foglio 4, particella 2855, subalterno 511, è stata oggetto di variazione catastale dell'11 settembre 2018 pratica n. VA0091055 (bonifica identificativo catastale), a seguito della quale ha assunto l'identificativo foglio 4, particella 6133, subalterno 2 e successivamente a seguito di variazione e identificativi per allineamento mappe del 2 marzo 2021 il foglio di mappa 4 è stato sostituito dal foglio di mappa 6 assumendo l'attuale identificazione catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.262,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.262,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.262,50
Data della valutazione:	31/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Immobile occupato dall'esecutato i

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/11/2008 a firma di Equitalia Esatri s.p.a. ai nn. 8059/117 di repertorio, iscritta il 17/11/2008 a Milano 2 ai nn. 175289/34424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 378424,38.

Importo capitale: 189212,19

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/08/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5226 di repertorio, trascritta il 06/10/2023 a Milano 2 ai nn. 133493/93217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:	€ 1.186,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 998,81
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.351,16
Millesimi condominiali:	58,968

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/11/1988 a firma di Notaio Pietro Villa di Milano ai nn. 206244 di repertorio, registrato il 28/11/1988 a Milano ai nn. 30453, trascritto il 17/12/1988 a Milano 2 ai nn. 95320/67383.
Il titolo è riferito solamente a appartamento di cui al mappale 2855 sub 22

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica edilizia che ha legittimato la costruzione dell'immobile non è stata reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Olgiate Olona.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. DIA prot. 4483 del 30/06/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

realizzazione opere interne Art 26 L. 47/1985, presentata il 30/06/1989 con il n. 4483 di protocollo
Concessione edilizia N. P.E. 4/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
costruzione di boxes, presentata il 30/04/1993 con il n. 3751 di protocollo, rilasciata il 02/07/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera consiglio comunale n° 2 del 19/03/2012. Pubblicato su BURL, serie avvisi e concorsi n° 23 del 06/06/2012, l'immobile ricade in zona B2 (Tav . PdR 2.2 Quadro urbanistico Nord/est). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 a pag 13, appendice X e appendice Y. Adozione con delibera del consiglio comunale n°21 del 29/09/2011, pubblicato su BURL, serie Avvisi e Concorsi n° 43 del 26/10/2011. Prima variante approvata con delibera del consiglio comunale n°30 del 31/07/2014. Seconda variante approvata con delibera del consiglio comunale n°42 del 29/10/2015. Variante adottato con delibera del consiglio comunale n°39 del 29/07/2021

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le opere difformi rispetto alla DIA prot. 4483 del 30/06/1989 sono: -realizzazione muretto altezza 100 cm zona angolo cottura; -non realizzazione muro divisorio tra soggiorno e ingresso.

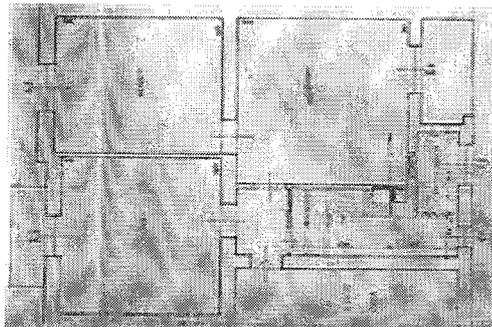
Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre demolire muretto realizzato senza titolo edilizi e realizzare il muro mancante e posa porta

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

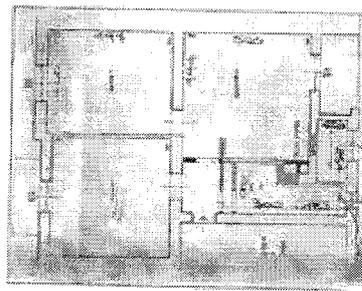
Costi di regolarizzazione:

- demolizione muretto esistente, realizzazione nuovo muro e posa porta nuova: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



Pianta autorizzata da pratica edilizia



Indicazioni difformità rilevate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale è stata redatta alla conclusione dei lavori di costruzione dell'immobile (di cui non si è avuto alcun riscontro in comune)

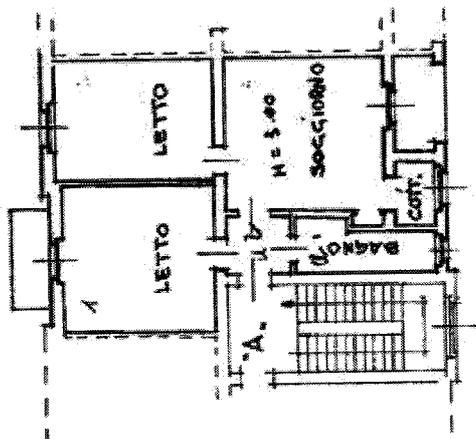
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione scheda catastale conforme alla pratica edilizia.

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

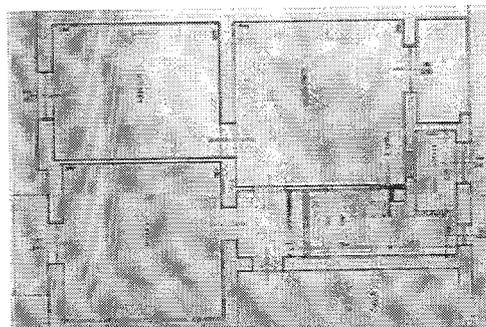
Costi di regolarizzazione:

- redazione n° 3 schede catastali perchè le pertinenze non possono più essere ricomprese su di una sola scheda : €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



estratto scheda catastale



pratica presentata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



appartamento a OLGiate OLONA VIA BRENNERO 14, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **114,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'appartamento insiste all'interno di immobile in linea in affaccio su Via Brennero composto da tre scale condominiali.

L'appartamento è posto all'interno della scala A, al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, lavanderia e due camere da letto.

Il bagno è composto da wc, bidet, doppio lavabo e doccia.

E' presente anche un balcone in affaccio su Via Brennero e una loggia su cortile interno condominiale dove insiste la caldaia e la macchina del condizionatore.

A corredo della casa una cantina posta nel piano seminterrato e un ripostiglio nel sottotetto oltre un

box singolo in cortile condominiale.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1 - 3, scala A, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2855 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Brennero 14, piano: S1 - 1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO

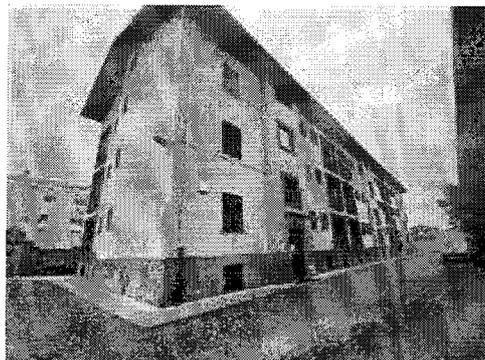
Coerenze: APPARTAMENTO: Nord- A.U.I. Est- Cortile condominiale Sud- A.U.I. e scala condominiale Ovest- Via Brennero CANTINA SEMINTERRATA: Nord- A.U.I. Est- Corridoio comune e scala condominiale Sud- A.U.I. Ovest- Terrapieno RIPOSTIGLIO SOTTOTETTO: Nord- A.U.I. Est- Locale comune e scala condominiale Sud- A.U.I. Ovest- Via Brennero

La citata denuncia di variazione in data 25 maggio 1981 n. 41/1981 di protocollo ha generato l'abitazione con annessi cantina e solaio, censita al catasto fabbricati del comune di Olgiate Olona al foglio 4, particella 2855, subalterno 22. Successivamente , a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 2 marzo 2021, il foglio di mappa 4 è stato sostituito del foglio di mappa 6 assumendo l'attuale identificativo catastale.

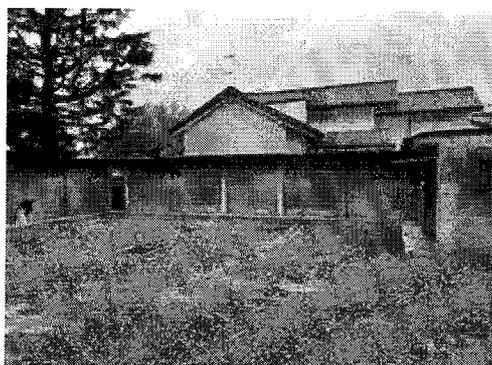
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



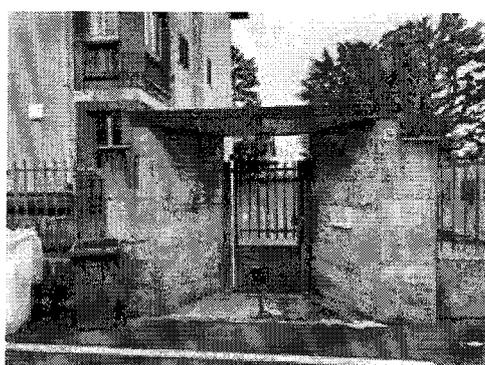
Fronte strada



Fronte cortile interno



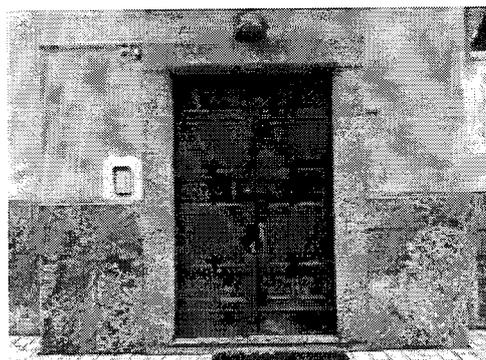
Box



Cancello pedonale



Cancello carraio



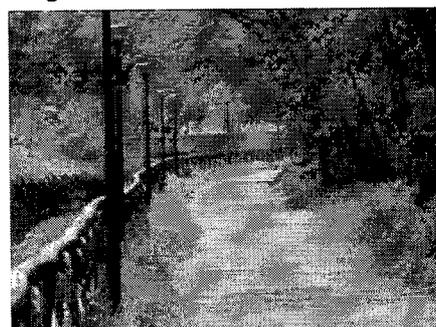
Portoncino ingresso scala A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santi Innocenti, Parco Medio Olona, Sala Alba, Villa Gonzaga..



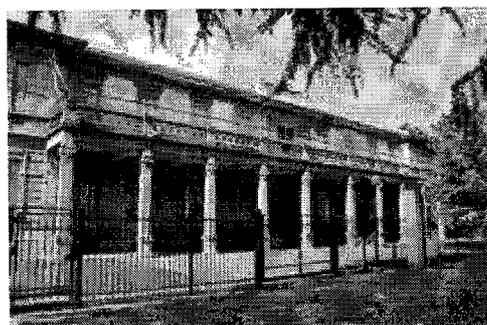
Chiesa Santi Innocenti



Parco Medio Olona



Sala Alba



Villa Gonzaga

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio

- buono ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★

centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 20 mt	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,6 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 24,8	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Percorrendo Via Brennero al civico 14, in zona residenziale si erge complesso condominiale costruito negli anni '80.

La palazzina, composto da tre distinti vani scala, la cui realizzazione si è conclusa intorno al 1980, ma non è pervenuta alcuna pratica edilizia in comune, presenta facciate in intonaco e porzioni in mattone paramano, con balconi con parapetto in legno e persiane di colore verde. Si erge su quattro piani fuori terra, di cui uno nel sottotetto, e un seminterrato.

L'accesso all'immobile avviene da cancello pedonale e carraio situati entrambi lungo Via Brennero.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano primo e ha un affaccio su Via Brennero e uno su cortile interno.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno, lavanderia e due camere da letto.

Il bagno è composto da wc, bidet, doppio lavabo e doccia.

E' presente anche un balcone in affaccio su Via Brennero e una loggia su cortile interno condominiale dove insiste la caldaia autonoma e la macchina esterna del condizionatore.

L'altezza interna è di m. 3,20, le finiture sono datate in medio stato conservativo, gli impianti sono sprovvisti di certificazione, sono datati ma fungibili.

A corredo della casa una cantina posta nel piano seminterrato e un ripostiglio nel sottotetto oltre un box singolo in cortile condominiale.

I box sono stati realizzati successivamente con la pratica edilizia n° 4/93 presentata dal condominio stesso.

Inoltre in data 30/06/1989 prot. 4483 è stata presentata a nome dell'esecutato una pratica per opere interne all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Tale opere sono stata in parte realizzate ma alcune parti presentano delle piccole difformità

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pavimentazione in ghiaietto e porzioni a verde piantumato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> carraio con apertura automatica realizzato in acciaio zincato con apertura anta unica scorrevole. fotocellule e luce di segnalazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pareti in intonaco con porzioni in mattoni a vista e zoccolo in pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> pedonale realizzato in acciaio zincato con apertura anta battente. recinzione con basamento in cemento armato sovrapposte ad inferriate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portone di ingresso al vano scala a due ante battenti realizzato in legno colore naturale esterno e tinteggiato colore crema all'interno , gli accessori presenti sono: apertura elettrica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle 30 x 30 cm colore azzurro posate ortogonalmente. bagno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle 60 x 60 cm effetto pietra posate ortogonalmente. in soggiorno camera da letto e ingresso	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle 30 x 20 cm colore beige posate a correre. camera da letto, loggia, lavanderia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in angolo cottura realizzato in piastrelline colore bianche	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>rivestimento interno:</i> posto in lavanderia realizzato in piastrelle posate ortogonalmente a forma quadrata colore beige e fiori	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle colore azzurro e beige fino ad h. 2,20 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco colore bianco. tracce di umido in lavanderia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne realizzati in tamburate in legno colore bianco. alcune sono senza maniglia	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> portantino d'ingresso realizzati in legno con modanature. con doppia serratura e spioncino d'ingresso	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre e portefinestre realizzati in finitura in legno con doppio vetro. soglie e davanzali in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane colore verde realizzate in battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrella 35 x 35. m colore beige posata in diagonale. nella cantina nel sottotetto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestra a due ante e battenti realizzati in legno e vetro singolo dipinte colore grigio. nel sottotetto e in cantina nell'interrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porta ad anta battente realizzati in legno. porta cantina nel sottotetto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porta ad anta battente realizzati in ferro . porta della cantina interrata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento . in cantina nell'interrato e nel box	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> basculante box con apertura manuale realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> tetto a due falde costruita in legno. copertura in laterizio e pluviali in pvc	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> scala a rampe parallele realizzate in struttura in cemento armato . scala condominiale con alzate e pedate in pietra lucida, parapetto pieno con corrimano in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in solaio in cemento armato. parapetto in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>termico:</i> caldaia autonoma con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antifurto:</i> conformità: NON PRESENTE		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> conformità: NON PRESENTE		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia. Placche della B.Ticino in plastica colore nero	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

realizzata in acquedotto comunale

fognatura: con recapito in fognatura comunale

gas: sottotraccia con alimentazione a rete pubblica

condizionamento: con alimentazione a unità esterna a corrente con diffusori in split . un solo split in soggiorno

citofonico: audio

al di sopra della media



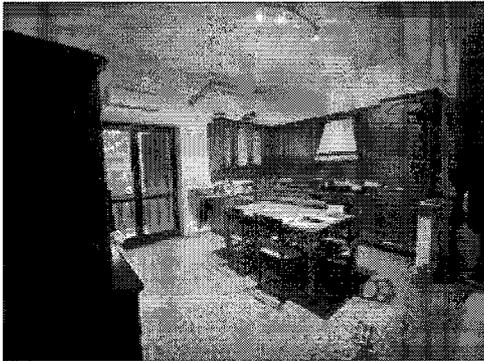
nella media



al di sopra della media



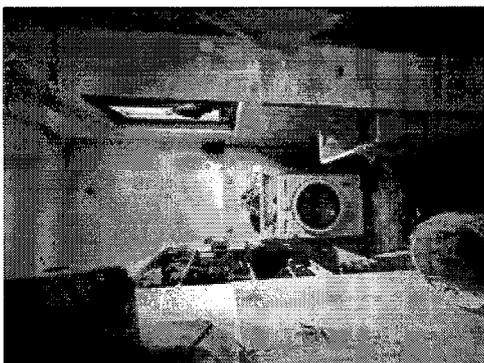
al di sopra della media



Soggiorno-cottura



Camera da letto



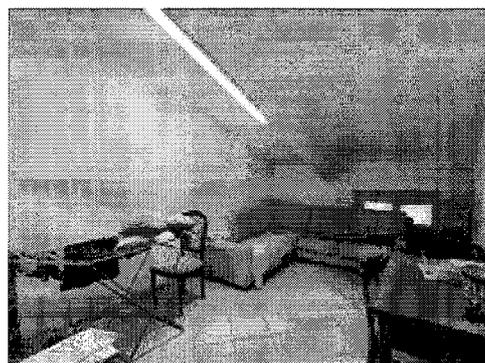
Lavanderia



Bagno



Cantina seminterrato



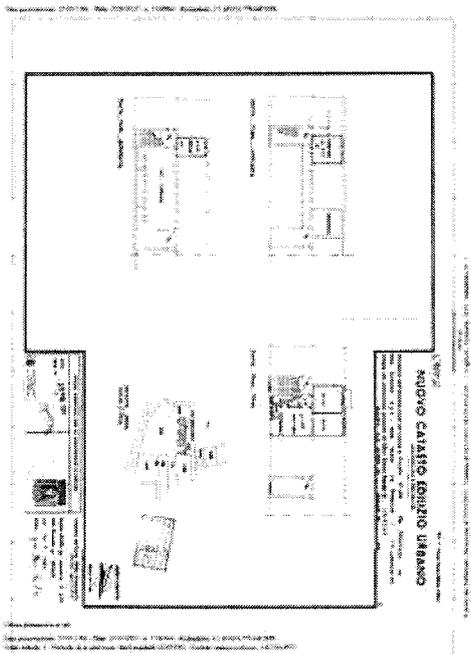
Ripostiglio sottotetto

CONSISTENZA:

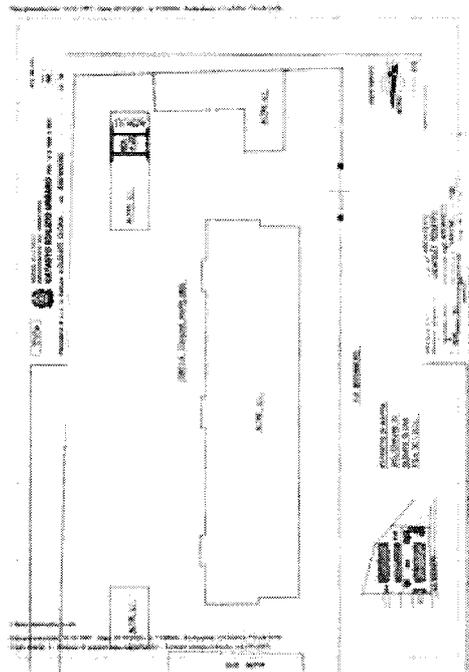
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
Balcone	3,80	x	30 %	=	1,14
Loggia	4,70	x	30 %	=	1,41
Cantina piano interrato	19,90	x	25 %	=	4,97
Cantina piano sottotetto	28,90	x	25 %	=	7,23
Totale:	157,30				114,75



scheda catastale mappale 2855 sub 22- appartamento



scheda catastale mappale 6133 sub 2- box

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6133 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Brennero 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO

Coerenze: Nord- A.U.I. Est- Cortile condominiale Sud- A.U.I. Ovest- Cortile condominiale

Autorimessa, già censita al Catasto Fabbricati foglio 4, particella 2855, subalterno 511, è stata oggetto di variazione catastale dell'11 settembre 2018 pratica n. VA0091055 (bonifica identificativo catastale), a seguito della quale ha assunto l'identificativo foglio 4, particella 6133, subalterno 2 e successivamente a seguito di variazione e identificativi per allineamento mappe del 2 marzo 2021 il foglio di mappa 4 è stato sostituito dal foglio di mappa 6 assumendo l'attuale identificazione catastale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Box esterno



Box interno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo di valutazione dal valore dell'immobile è stato fatto:

- tenendo conto del livello di esistenza, degrado, vetustà, usura ed obsolescenza tecnologica e funzionale;
- facendo indagini del mercato immobiliare di immobili simili nella zona e raffronto con il bene da valutare in base alle sue caratteristiche;
- prendendo in esame delle fonti di informazione come la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari e Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese;
- determinando un valore unitario del bene da stimare.

A fronte di queste considerazioni si ritiene che la valutazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori medi degli appartamenti (in medio-basso stato conservativo) site nel comune di Olgiate Olona e, in particolare per abitazioni in discreto stato, i valori sono compresi tra i 700,00 e 1.200,00 €/mq.

Applicando il metodo sintetico comparativo, anche sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, ma soprattutto della conoscenza del mercato, tenuto conto che l'unità immobiliare è provvista di impianto di condizionamento, di basse finiture, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" delle superfici lorde è pari ad una valutazione di 750,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	114,75	x	750,00	=	86.062,50
Valore superficie accessori:	13,00	x	750,00	=	9.750,00
					95.812,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 95.812,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 95.812,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prezzo medio stabilito facendo una media tra i prezzi definiti da "Rilevazioni prezzi immobili" della camera di Commercio di Varese del 2022, Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate primo semestre del 2023, e prezzi medi indicativi degli immobili in vendita nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese per via telematica, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Olgiate Olona, agenzie: per via telematica e telefonica, osservatori del mercato immobiliare "Rilevazioni prezzi immobili" della camera di Commercio di Varese del 2022, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate primo semestre del 2023

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	114,75	13,00	95.812,50	95.812,50
				95.812,50 €	95.812,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.550,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.262,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.262,50

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.262,50

data 31/12/2023

il tecnico incaricato
Manuela Colombo