



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 19/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.r.l.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. Emilio Italo Fiorin**

CF:FRNMTL64B16B300B

con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25

telefono: 3477158399

email: geometra.fiorin@gmail.com

PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
19/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a OLGiate OLONA Via Alcide De Gasperi 7, della superficie commerciale di **65,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento di civile abitazione è posto in un corpo di fabbrica residenziale con accesso e scarico dal civ. 7 della strada comunale denominata **Via Alcide De Gasperi**, strada di estrema importanza del territorio comunale di Olgiate Olona. **La sua localizzazione è semicentrale in una zona altamente urbanizzata**; costeggia inoltre l'Autostada A8 Milano-Laghi. Il complesso di cui è parte è oggetto di un intervento manutentico/consevativo con il noto "110%" che ha notevolmente migliorato la permeabilità del fabbricato nel rispetto dei consumi energetici (pare, dal sopralluogo effettuato,, che le opere relative al "110%" siano in corso di ultimazione. L'appartamento è posto a 4° piano (quinto fuori terra) ed è dotato di una cantinola pertinenziale posta nell'interrato. Per accedere all'appartamento è consigliabile utilizzare il vano ascensore, ovvero la rampa comune, denominata "A" (il complesso è dotato di due rampe scala distinte con altrettanti vani ascensori); complessivamente il fabbricato è suddiviso in 56 appartamenti, qualche cantinola e alcune autorimesse poste a piano terra. **La consistenza dell'appartamento è definibile in "due locali e servizi" e, nello specifico, soggiorno pranzo, angolo cottura, un servizio igienico e camera da letto, debitamente disimpegnati con due distinti corridoi. L'appartamento è dotato di un balcone antistante la Via De Gasperi (prospetto principale) e, come già accennato, di una cantinola nel piano interrato. Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente anche per l'evidente intervento delle finiture interne realizzato negli anni passati.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 23 / scala "A" (da reg. condominio), scala A, ha un'altezza interna di 2.80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1280 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi, 1, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scheda di accatastamento depositata il 18.12.1964 (scheda n M-0269523)

Coerenze: da Nord ed in senso orario: - dell'appartamento: a.u.i. affaccio su V. De Gasperi ( e area comune ) a.u.i. vano scala "A" e corridoio comuni - della cantina: a.u.i. corridoio comune a.u.i. terrapieno su area comune

VI E' L'ERRORE DEL NUMERO CIVICO, CORRETTO E' IL N. 7 E NON L'ERRATO CIVICO 1 L'appartamento è posto sulla scala condominiale denominata "A"

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,38 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:	€. 60.380,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.361,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.361,00
Data della valutazione:	23/04/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'accesso all'appartamento è avvenuto alla data prefissata (04.04.24 ore 15,45) e gli Esecutati si sono resi ampiamente disponibili per semplificarci l'accesso al bene immobiliare e alla sua pertinenza (la cantinola nel seminterrato). L'unità abitativa e la relativa pertinenza (cantina) risultano totalmente occupate e, per quanto riguarda l'appartamento, risulta completamente arredato e utilizzato dal nucleo familiare degli Esecutati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'attuale indicazione catastale è pari a quella in atti, si precisa che l'ex foglio 7 è oggi sostituito dal fg. 14; il tutto per rifacimento e riorganizzazione delle mappe e, nello specifico, dell'ex foglio logico 9 dell'intero territorio di Olgiate Olona.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/12/2004 a firma di Notaio Martino Lupinacci di Busto A. ai nn. 81166 / 11294 di repertorio, iscritta il 23/12/2004 a Milano II ai nn. 187097 / 44481, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 75000.



Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a all'appartamento di cui alla presente relazione

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

pignoramento, stipulata il 20/01/2024 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Busto A. ai nn. 8178 di repertorio, trascritta il 12/02/2024 a Milano II ai nn. 16760 / 11916, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a all'immobile di cui alla presente relazione

#### 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:	€. 1.880,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.276,11
Millesimi condominiali:	14,85136
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: i vincoli generali/proprietà, riportati nell'allegato regolamento condominiale	15,79879
Ulteriori avvertenze:	riscaldamento,
<b>I millesimi sopra esposti sono dedotti dal regolamento del Condominio (del tipo contrattuale).</b>	<b>22,40894 ascensore</b>

**Si consiglia di prendere visione del contenuto del predetto regolamento condominiale.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale indicazione catastale è pari a quella in atti, si precisa che l'ex foglio 7 è oggi sostituito dal fg. 14; il tutto per rifacimento e riorganizzazione delle mappe e, nello specifico, dell'ex foglio logico 9 dell'intero territorio di Olgiate Olona.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà (intera), in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2004), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di Dott. M. Lupinacci di Busto A. ai nn. 81165 / 11293 di repertorio, registrato il 22/12/2004 a Busto Arsizio ai nn. 5305 s. 1T, trascritto il 23/12/2004 a Milano II ai nn. 187096 / 98349.

Il titolo è riferito solamente a all'U.i. di cui alla presente relazione

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/1996 fino al 15/12/2004), con atto stipulato il 30/09/1996 a firma di Dott. M. Novara di Castellanza ai nn. 23915 di repertorio, trascritto il 25/10/1996 a Milano II ai nn. 81682 / 53211.

Il titolo è riferito solamente a all'U.i. di cui alla presente relazione



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato e ultimato antecedentemente il **01.09.1967** (come indicato sopra).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per costruzione casa condominiale - box - recinzione **N. N.O. 70 / 1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione complesso residenziale , presentata il 25/06/1963 con il n. 70/1963 di protocollo, rilasciata il 15/07/1963 con il n. 70/1963 di protocollo, agibilità del 13/09/1965 con il n. 70/963 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al complesso di cui è parte l'u.i. a margine

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona residenziale, parz. vincolata ad arretramento stradale. Non si ritiene di esprimere osservazioni circa la situazione urbanistica del complesso di cui è parte l'unità di cui alla presente; trattandosi di fabbricato edificato negli anni '60 del Secolo scorso.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale indicazione catastale è pari a quella in atti, si precisa che l'ex foglio 7 è oggi sostituito dal fg. 14; il tutto per rifacimento e riorganizzazione delle mappe e, nello specifico, dell'ex foglio logico 9 dell'intero territorio di Olgiate Olona. **Occorre una pratica comunale di Istanza / P.d.c. per regolarizzare (sanare) le modifiche interne riscontrate** (ove non vi è traccia presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale). Le opere consistono in: una diversa distribuzione interna (apertura di collegamento con il vano cottura dal soggiorno), oltre alla formazione di un disimpegno antistante la camera da letto. Per quanto riguarda la parete che riduce la superficie della camera da letto a favore del disimpegno creato, occorre precisare che tale opera non consente di definire la camera da letto come "camera doppia" in forza della sua nuova superficie e del relativo volume. In funzione delle normative igienico-sanitarie vigenti, sin dal 1989, la camera così modificata dovrà essere intesa come "camera singola".

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna (apertura di collegamento con il vano cottura dal soggiorno), formazione di un disimpegno antistante la camera da letto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per opere interne realizzate in assenza di atto abilitativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione per la sanatoria (opere interne) e diritti di segreteria comunali: €1.200,00
- onorari e spese per professionista abilitato ed incaricato per la redazione del Permesso di COstruire in sanatoria (comprensivo di oneri fiscali): €1.800,00

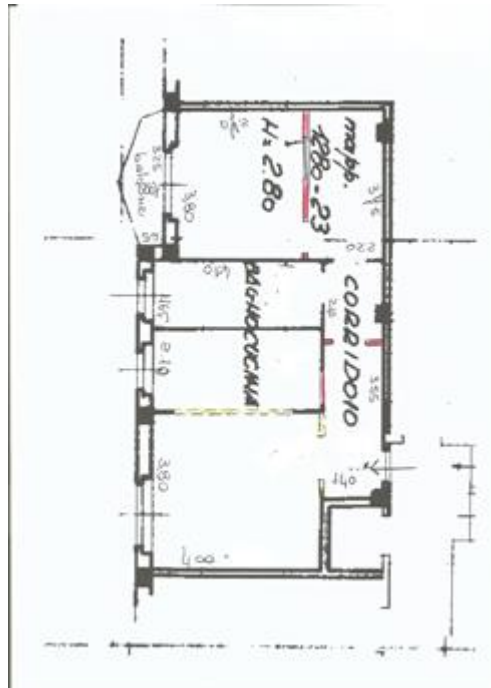
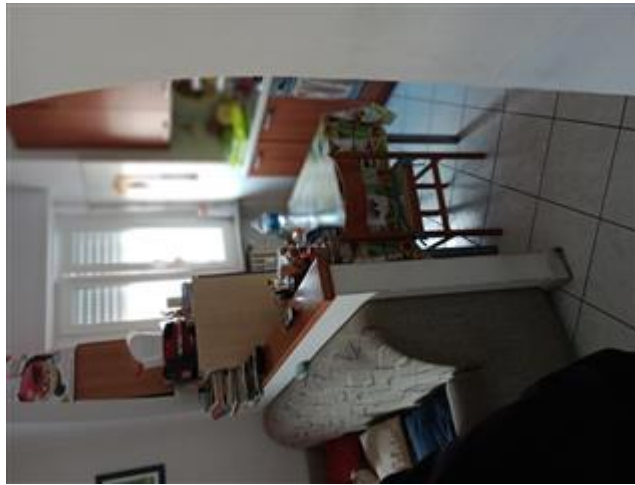
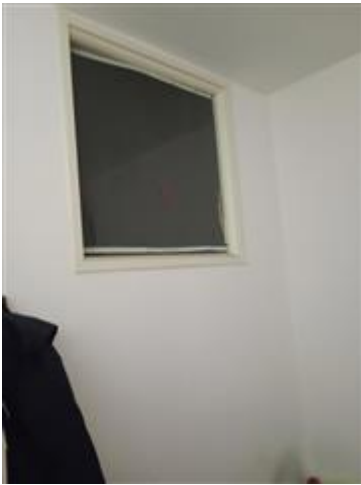
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla sanatoria delle opere realizzate .

Per quanto riguarda la parete che riduce la superficie della camera da letto a favore del disimpegno creato, occorre precisare che tale opera non consente di definire la camera da letto come "camera doppia" in forza della sua nuova superficie e del relativo volume. In funzione delle normative



igienico-sanitarie vigenti, sin dal 1989, la camera cos modificata dovrà essere intesa come "camera singola".



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne come indicate nella conformità edilizia  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: elaborazione e presentazione telematica della pratica catastale Docfa di variazione per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari e spese per professionista abilitato ed incaricato per la redazione della pratica catastale docfa per opere interne (comprensivo di oneri fiscali e diritti catastali): €1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a alle oepre interne indicate anche nella conformità edilizia.

L'attuale indicazione catastale è pari a quella in atti, si precisa che l'ex foglio 7 è oggi sostituito dal fg. 14; il tutto per rifacimento e riorganizzazione delle mappe e, nello specifico, dell'ex foglio logico 9 dell'intero territorio di Olgiate Olona.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Fatto salvo quanto indicato nella conformità edilizia

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la mancata presenza di un certificato di conformità dell'impianto elettrico

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

Costi di regolarizzazione:

- sopralluogo e verifica di ditta specializzata in campo elettrico per l'impianto privato interno all'appartamento: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a al reperimento del certificato di corretto impianto elettrico da parte di una Azienda specializzata del settore

BENI IN OLGiate OLONA VIA ALCIDE DE GASPERI 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OLGiate OLONA Via Alcide De Gasperi 7, della superficie commerciale di **65,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'**appartamento di civile abitazione** è posto in un corpo di fabbrica residenziale con accesso e scarico dal civ. 7 della strada comunale denominata **Via Alcide De Gasperi**, strada di estrema importanza del territorio comunale di Olgiate Olona. **La sua localizzazione è semicentrale in una zona altamente urbanizzata**; costeggia inoltre l'Autostada A8 Milano-Laghi. Il complesso di cui è parte è oggetto di un intervento manutentico/conservativo con il noto "110%" che ha notevolmente migliorato la permeabilità del fabbricato nel rispetto dei consumi energetici (pare, dal sopralluogo



effettuato,, che le opere relative al "110%" siano in corso di ultimazione. L'appartamento è posto a 4° piano (quinto fuori terra) ed è dotato di una cantinola pertinenziale posta nell'interrato. Per accedere all'appartamento è consigliabile utilizzare il vano ascensore, ovvero la rampa comune, denominata "A" (il complesso è dotato di due rampe scala distinte con altrettanti vani ascensori); complessivamente il fabbricato è suddiviso in 56 appartamenti, qualche cantinola e alcune autorimesse poste a piano terra. **La consistenza dell'appartamento è definibile in "due locali e servizi" e, nello specifico, soggiorno pranzo, angolo cottura, un servizio igienico e camera da letto, debitamente disimpegnati con due distinti corridoi. L'appartamento è dotato di un balcone antistante la Via De Gasperi (prospetto principale) e, come già accennato, di una cantinola nel piano interrato. Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente anche per l'evidente intervento delle finiture interne realizzato negli anni passati.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 23 / scala "A" (da reg. condominio), scala A, ha un'altezza interna di 2.80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1280 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi, 1, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scheda di accatastamento depositata il 18.12.1964 (scheda n M-0269523)

Coerenze: da Nord ed in senso orario: - dell'appartamento: a.u.i. affaccio su V. De Gasperi ( e area comune ) a.u.i. vano scala "A" e corridoio comuni - della cantina: a.u.i. corridoio comune a.u.i. terrapieno su area comune

VI E' L'ERRORE DEL NUMERO CIVICO, CORRETTO E' IL N. 7 E NON L'ERRATO CIVICO 1 L'appartamento è posto sulla scala condominiale denominata "A"

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



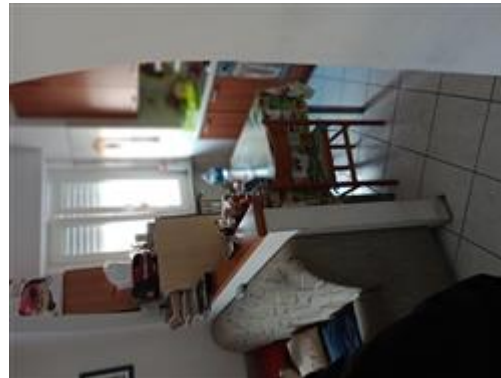




#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco sovracomunale del Fiume Olona.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia



scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di civile abitazione è posto in un corpo di fabbrica residenziale con accesso e scarico dal civ. 7 della strada comunale denominata Via Alcide De Gasperi, strada di estrema importanza del territorio comunale di Olgiate Olona. La sua localizzazione è semicentrale in una zona altamente urbanizzata; costeggia inoltre l'Autostada A8 Milano-Laghi. Il complesso di cui è parte è oggetto di un intervento manutentico/consevativo con il noto "110%" che ha notevolmente migliorato la permeabilità del fabbricato nel rispetto dei consumi energetici (pare, dal sopralluogo effettuato, che le opere relative al "110%" siano in corso di ultimazione. L'appartamento è posto a 4° piano (quinto fuori terra) ed è dotato di una cantinola pertinenziale posta nell'interrato. Per accedere all'appartamento è consigliabile utilizzare il vano ascensore, ovvero la rampa comune, denominata "A" (il complesso è dotato di due rampe scala distinte con altrettanti vani ascensori); complessivamente il fabbricato è suddiviso in 56 appartamenti, qualche cantinola e alcune autorimesse poste a piano terra. La consistenza dell'appartamento è definibile in "due locali e servizi" e, nello specifico, soggiorno pranzo, angolo cottura, un servizio igienico e camera da letto, debitamente disimpegnati con due distinti corridoi. L'appartamento è dotato di un balcone antistante la Via De Gasperi (prospetto principale) e, come già accennato, di una cantinola nel piano interrato. Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente anche per l'evidente intervento delle finiture interne realizzato negli anni passati.

**La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a mq. 63,00, oltre a mq. 2,50 del balcone antistante la Via De Gasperi e la cantinola, posta nel seminterrato, della superficie lorda di mq. 6,50** (in sede di definizione della sup. da valutare il balcone e la cantina saranno ragguagliati debitamente, al fine di costituire, appunto, la sup. comm.le lorda dell'appartamento a margine).

Nello specifico La suddivisione interna come indicata sopra, esprime una superficie utile, dei singoli vani, nel seguente modo:

- soggiorno pranzo : mq. 15,09



- ang. cottura : mq. 8,48
- servizio igienico: mq. 6,68
- camera da letto: mq. 10,26 (dimensioni che indicano un vano a letto singolo e non doppio)
- disimpegni: mq. 16,37

**per complessivi mq. 56.88 ca di superficie utile interna dell'appartamento** (escluso balcone e cantina)

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad una anta scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante singole o doppie realizzati in pvc. doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad ante realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati e blocchi svizzeri con coibentazione in cappotto esterno , il rivestimento è realizzato in rasatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in doppio tavolato con coibentazione in non riscontrabile , il rivestimento è realizzato in rasatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cemento o asfalto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : blindato realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in rasatura ai silicati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : centrale con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : a fune conformità: non rilevabile. due impianti ascensore (scala A e scala B)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : tradizionale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : condominiale la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni sottotraccia con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*gas*: condominiale con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile

nella media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: non rilevabile

nella media 

*termico*: centralizzato con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. presenza di contabilizzatori calore

al di sotto della media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in soletta in c.a. e parapetto in ferro

nella media 

*scale interne*: condominiale realizzate in cemento armato

nella media 

*solai*: laterocemento gettato in opere

nella media 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato (pilastri)

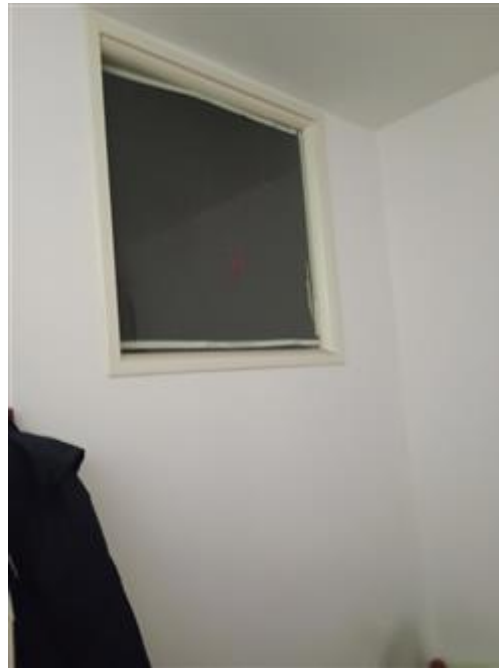
nella media 

*travi*: costruite in cemento armato gettato in opera

nella media 

*fondazioni*: cemento armato (travi continue e plinti) costruite in cemento armato gettato in opera

nella media 





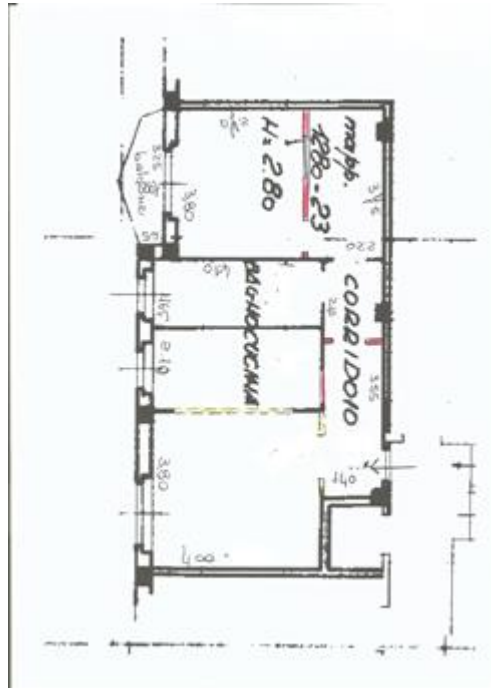
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,00	x	100 %	=	63,00
balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
cantina	6,50	x	25 %	=	1,63
<b>Totale:</b>	<b>72,00</b>				<b>65,38</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### **Considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti.**

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra



che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore.

I valori unitari "presunti" recuperati in zona indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo, compreso tra i € 700,00 e i € 1.200,00 (con specifico riferimento ad immobili in Legnano e dintorni e per il periodo di riferimento odierno). Ai fine della determinazione dei valori occorre anche la rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso, appunto, tra € 900,00 e € 1.300,00. Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro





posizione nel contesto dell'immobile (cantina e balcone) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale. Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

#### in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari “simili” registra un andamento piuttosto stabile rispetto agli anni passati, ove all’attualità si segnala che l’offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d’immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia. La risicata concentrazione dell’offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Olgiate Olona, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di “vendere”, hanno conservato valori quasi stabili. Un sommario esame comparativo con probabili quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, di difficile determinazione, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi “ridotti”, anche per l’attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto e per la specifica destinazione dell’immobile.

#### in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione. Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione, ben servita dalle infrastrutture principali e secondarie in Olgiate Olona. Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue. Lubicazione della proprietà



rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza mista (per l'area pertinenziale, proprio per la consistenza del corpo di fabbrica, non si tiene conto – nella valutazione – di alcuna volumetria “aggiuntiva” a quella esistente per l'area pertinenziale non coperta).

**I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:**

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere e l'attuale copertura.
- la vetustà del corpo di fabbrica (anni '60 del Secolo scorso), pur con gli interventi riqualificativi in corso di esecuzione e ultimazione.

**Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale “ragguagliata” di mercato del bene oggetto di stima in € 1.000,00 (Euro Mille/00).**

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta “elaborazione economica” delle superfici lorde è pari a quanto qui riportato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,38	x	1.000,00	=	<b>65.380,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 65.380,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 65.380,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**Considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti.**

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative



relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore.

I valori unitari "presunti" recuperati in zona indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo, compreso tra i € 700,00 e i € 1.200,00 (con specifico riferimento ad immobili in Legnano e dintorni e per il periodo di riferimento odierno). Ai fine della determinazione dei valori occorre anche la rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso, appunto, tra € 900,00 e € 1.300,00. Per quanto riguarda



la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (cantina e balcone) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale. Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari “simili” registra un andamento piuttosto stabile rispetto agli anni passati, ove all’attualità si segnala che l’offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d’immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia. La risicata concentrazione dell’offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Olgiate Olona, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di “vendere”, hanno conservato valori quasi stabili. Un sommario esame comparativo con probabili quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, di difficile determinazione, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi “ridotti”, anche per l’attuale fossilizzazione generale del mercato



immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto e per la specifica destinazione dell'immobile.

in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione. Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione, ben servita dalle infrastrutture principali e secondarie in Olgiate Olona. Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue. *L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza mista (per l'area pertinenziale, proprio per la consistenza del corpo di fabbrica, non si tiene conto – nella valutazione – di alcuna volumetria "aggiuntiva" a quella esistente per l'area pertinenziale non coperta).*

**I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:**

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere e l'attuale copertura.
- la vetustà del corpo di fabbrica (anni '60 del Secolo scorso), pur con gli interventi riqualificativi in corso di esecuzione e ultimazione.

**Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale "ragguagliata" di mercato del bene oggetto di stima in € 1.000,00 (Euro Mille/00).**

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a quella qui esposta.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano (Milano II), ufficio tecnico di Olgiate Olona

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	65,38	0,00	65.380,00	65.380,00
				<b>65.380,00 €</b>	<b>65.380,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per la tipologia e la consistenza dell'unità immobiliare qui trattata non vi è modo di suddividere o frazionare la medesima unità imm.re; nello stesso modo non è praticabile stralciare, dalla proprietà, la cantinola pertinenziale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.380,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.019,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.361,00**

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: **€. 57.361,00**



data 23/04/2024

il tecnico incaricato  
geom. Emilio Italo Fiorin

