



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 47/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Edoardo Andrea Torri**

CF:TRRDDN65P24E514T

con studio in OLGiate OLONA (VA) PZZA SANDRO PERTINI 4

telefono: 00390331376778

fax: 00390331642293

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
47/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006563 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: ABITAZIONE AL PT (DA NORD IN SENSO ORARIO ED IN CORPO UNICO CON L'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA) : A NORD - BCNC SUB. 5 SCALA CONDOMINIALE - AUI SUB. 26; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB 24; A OVEST - BCNC SUB. 2 PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**B** **box singolo** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006585 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: A NORD - BCNC SUB. 5 PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 30; A OVEST - AUI SUB. 30.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>126,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 177.300,00</b>

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 168.435,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 168.435,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SOLBIATE OLONA identificata al Catasto F - Foglio 4, Particella 7760, sub. 8 , stipulato il 22/01/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63375/28698 di repertorio, trascritto il 06/02/2014 a MILANO 2 ai nn. 9325/6449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

*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 26/02/2010 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 58303/24585 di repertorio, iscritta il 25/03/2010 a MILANO 2 ai nn. 37554 / 8078, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 3000000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 22 ANNI.

Comune I794 - SOLBIATE OLONA (VA) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 665 Subalterno - Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 980 di repertorio, trascritta il 19/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 19809 / 14176, a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, stipulata il 13/02/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63449/28755 di repertorio, trascritta il 06/03/2014 a MILANO 2 ai nn. 18802 / 2609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE

TRASCRIZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 18/01/2019 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 68817/32907 di repertorio, trascritta il 29/01/2019 a MILANO 2 ai nn. 10835 / 7280, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.600,00</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>€. 535,99</b>
Millesimi condominiali:	<b>59,76</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di edificazione in proprio (dal 20/04/2009), con atto stipulato il 20/04/2009 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 56874 / 23439 di repertorio, trascritto il 14/05/2009 a MILANO 2 ai nn. 57432 / 34970

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/03/1972 fino al 20/04/2009), con atto stipulato il 14/03/1972 a firma di NOTAIO VISENTINI ai nn. 77535 / 9128 di repertorio, trascritto il 30/03/1972 a MILANO 2 ai nn. 28063 / 19275.

CATASTO TERRENI - FOGLIO 9 - PARTICELLA 665

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **78/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI PLURIPIANI DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 17/02/2009

Permesso di costruire - variante N. **39/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il

16/03/2010

Permesso di costruire - variante N. **80/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 08/07/2010

Permesso di costruire - variante N. **37/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 15/06/2011

Permesso di costruire- variante N. **51/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 12/08/2013

Permesso di costruire - proroga N. **92/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 26/11/2012.

Proroga scadenza del p.d.c. 78/2008 (originario)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AR 1 - AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: d.m. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: d.m. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione sub. 25

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006563 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: ABITAZIONE AL PT (DA NORD IN SENSO ORARIO ED IN CORPO UNICO CON L'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA) : A NORD - BCNC SUB. 5 SCALA CONDOMINIALE - AUI SUB. 26; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB 24; A OVEST - BCNC SUB. 2 PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15  
 autobus distante M. 500  
 autostrada distante KM. 3  
 ferrovia distante KM. 5  
 superstrada distante KM. 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO TERRA DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 36/B DI VIA DEI RONCHI. IL CONDOMINIO, ARTICOLATO IN PIÙ SCALE, HA ACCESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA.**



L'UNITÀ IN ESAME HA ACCESSO DALLA SCALA "SUB. 5"; SI TROVA AL PIANO TERRA ED È COMPOSTA DA SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, DUE ANTICAMERE, DUE SERVIZI IGIENICI, DUE BALCONI ZONA NOTTE, PORTICO COPERTO ZONA GIORNO, AREA SCOPERTA ESCLUSIVA SISTEMATA A VERDE.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETROCAMERA ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO IMPIALLACCIATO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEI BAGNI E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; COSÌ PURE I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO AD ESCLUSIONE DELLE CAMERA DA LETTO CHE HANNO PAVIMENTO IN PARQUET VERNICIATO IN OPERA.

NEI SERVIZI IGIENICI SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, PIATTO DOCCIA O VASCA DA BAGNO E LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA TIPO SOSPESO CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO CENTRALIZZATO CON TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE, CON CALDAIA A GAS METANO DA CENTRALE PER GENERAZIONE CALORE E PRODUZIONE ACS POSTA IN CENTRALE TERMICA; EMISSIONE ATTRAVERSO PAVIMENTO RADIANTE E TERMOARREDI IN ACCIAIO NEI SERVIZI IGIENICI; REGOLAZIONE MEDIANTE CRNOTERMOSTATO PROGRAMMABILE.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA VIDEOCITOFONO.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE BITUMINOSE TIPO 'CANADESE' E LATTONERIE DI CORREDO IN RAME. QUINTE DI FACCIATA INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.

RIVESTIMENTO PEDATE DEI GRADINI SCALA CONDOMINIALE E DEI RIPIANI IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; RIVESTIMENTO DELLE ALZATE IN LASTRE DI PIETRA NATURALE. FINITURA PARETI SCALA COMUNE INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.





CLASSE ENERGETICA:



[29,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12122/000006/14 registrata in data 12/02/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO SUB. 25 - PIANO TERRA CON GIARDINO	99,00	x	100 %	=	99,00
<b>Totale:</b>	<b>99,00</b>				<b>99,00</b>



**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: 01/03/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: RESIDENZIALE CON PERTINENZA

Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.000,00 pari a 2.050,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: RESIDENZIALE CON PERTINENZA

Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 1.563,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX

Indirizzo: VIA DEI RONCHI

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX

Indirizzo: VIA DEI RONCHI

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.158,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LO STESSO È SITUATO, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 1.600,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 1.600,00 = **158.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.400,00**

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006585 IN ATTI DAL 23/01/2020**  
Coerenze: A NORD - BCNC SUB. 5 PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 30; A OVEST - AUI SUB. 30.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante KM. 15
- autobus distante M. 500
- autostrada distante KM. 3
- ferrovia distante KM. 5
- superstrada distante KM. 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**AUTORIMESSA PER RICOVERO DI UN VEICOLO E CON ULTERIORE SPAZIO A DISPOSIZIONE PER VEICOLI MINORI O PER USO DEPOSITO/CANTINA. L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTA DI TIPO BASCULANTE IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICATA CON FERRAMENTA E SERRATURA A SCATTO. PARETI E PLAFONI A**

FONDO NATURALE E FINITURA CON PITTURAZIONE. PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRES. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E PRESA DI CORRENTE. VARCO DI ACCESSO DIRETTO A PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE CON PORTA TIPO ANTINCENDIO IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICIATA.

L'ACCESSO CARRAIO AVVIENE DIRETTAMENTE DAL CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE POSTO A PIANO SOTTOSTRADA, ATTESTATO SU VIA DEI RONCHI E PRESIDATO DA CANCELLO MOTORIZZATO.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
AUTORIMESSA SUB. 31 - PS1	27,00	x	100 %	=	27,00
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>27,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI  
Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA  
Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 640,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI  
Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA  
Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE  
Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MINIMA  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE  
Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MASSIMA  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE

DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAVALO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI.

NON È STATO POSSIBILE RILEVARE ALTRE INFORMAZIONI IN QUANTO, PER LORO NATURA, LA COMPRAVENDITA DELLE AUTORIMESSE AVVIENE QUASI ESCLUSIVAMENTE IN ABBINAMENTO AD UNITÀ ABITATIVE.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LA STESSA È SITUATA, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 700,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 700,00 = **18.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL

COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SOLBIATE OLONA, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I - C.C.I.A.A. VARESE

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,00	0,00	158.400,00	158.400,00
B	box singolo	27,00	0,00	18.900,00	18.900,00
				<b>177.300,00 €</b>	<b>177.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.300,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 8.865,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.435,00**

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: **€. 168.435,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
47/2024

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006619 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB. 45 ABITAZIONE P1 A NORD - AUI SUB. 46 - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3: A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 44 - BCNC SUB. 5 SCALA CONDOMINIALE; A OVEST - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 26.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**B** **box singolo** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006589 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB 32 BOX PS1 : A NORD - AUI SUB. 33; A EST - BCNC SUB. 3 CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE; A SUD - BCNC SUB. 3 VANO CONDOMINIALE - BCNC SUB. 5 SCALA CONDOMINIALE; A OVEST - BCNC SUB. 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>122,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.800,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	<b>€. 163.210,00</b>

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 163.210,00**

Data della valutazione: **26/11/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SOLBIATE OLONA identificata al Catasto F - Foglio 4, Particella 7760, sub. 8 , stipulato il 22/01/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63375/28698 di repertorio, trascritto il 06/02/2014 a MILANO 2 ai nn. 9325/6449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

*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 26/02/2010 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 58303/24585 di repertorio, iscritta il 25/03/2010 a MILANO 2 ai nn. 37554 / 8078, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 3000000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 22 ANNI.

Comune I794 - SOLBIATE OLONA (VA) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 665 Subalterno - Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 980 di repertorio, trascritta il 19/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 19809 / 14176, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI

## PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, stipulata il 13/02/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63449/28755 di repertorio, trascritta il 06/03/2014 a MILANO 2 ai nn. 18802 / 2609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE

TRASCRIZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 18/01/2019 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 68817/32907 di repertorio, trascritta il 29/01/2019 a MILANO 2 ai nn. 10836 / 7281, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.850,00</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>€. 615,97</b>
Millesimi condominiali:	<b>70</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di edificazione in proprio (dal 20/04/2009), con atto stipulato il 20/04/2009 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 56874 / 23439 di repertorio, trascritto il 14/05/2009 a MILANO 2 ai nn. 57432 / 34970

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/03/1972 fino al 20/04/2009), con atto stipulato il 14/03/1972 a firma di NOTAIO VISENTINI ai nn. 77535 / 9128 di repertorio, trascritto il 30/03/1972 a MILANO 2 ai nn. 28063 / 19275.  
CATASTO TERRENI - FOGLIO 9 - PARTICELLA 665

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **78/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI PLURIPIANI DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 17/02/2009

Permesso di costruire - variante N. **39/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 16/03/2010



Permesso di costruire - variante N. **80/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 08/07/2010

Permesso di costruire - variante N. **37/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 15/06/2011

Permesso di costruire- variante N. **51/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 12/08/2013

Permesso di costruire - proroga N. **92/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 26/11/2012.

Proroga scadenza del p.d.c. 78/2008 (originario)

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AR 1 - AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: d.m. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: d.m. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione sub. 25

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006619 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: SUB. 45 ABITAZIONE P1 A NORD - AUI SUB. 46 - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3: A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 44 - BCNC SUB. 5 SCALA CONDOMINIALE; A OVEST - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 26.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15

buono 

autobus distante M. 500	al di sopra della media	
autostrada distante KM. 3	buono	
ferrovia distante KM. 5	buono	
superstrada distante KM. 3	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	ottimo	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO PRIMO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 36/B DI VIA DEI RONCHI.

IL CONDOMINIO, ARTICOLATO IN PIÙ SCALE, HA ACCESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA.

L'UNITÀ IN ESAME HA ACCESSO DALLA SCALA "SUB. 5"; SI TROVA AL PIANO PRIMO ED È COMPOSTA DA SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, DUE ANTICAMERE, DUE SERVIZI IGIENICI, DUE BALCONI ZONA NOTTE, UN BALCONE/TERRAZZINO IN ZONA GIORNO.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETROCAMERA ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO IMPIALLACCIATO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEI BAGNI E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; COSÌ PURE I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO AD ESCLUSIONE DELLE CAMERA DA LETTO CHE HANNO PAVIMENTO IN PARQUET VERNICIATO IN OPERA.

NEI SERVIZI IGIENICI SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, PIATTO DOCCIA E LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA TIPO SOSPESO CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO CENTRALIZZATO CON TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE, CON CALDAIA A GAS METANO DA CENTRALE PER GENERAZIONE CALORE E PRODUZIONE ACS POSTA IN CENTRALE TERMICA; EMISSIONE ATTRAVERSO PAVIMENTO RADIANTE E TERMOARREDI IN ACCIAIO NEI SERVIZI IGIENICI; REGOLAZIONE MEDIANTE CRONOTERMOSTATO PROGRAMMABILE.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA VIDEOCITOFONO. IMPIANTO ANTINTRUSIONE.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE BITUMINOSE TIPO 'CANADESE' E LATTONERIE DI CORREDO IN RAME. QUINTE DI FACCIATA INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.

RIVESTIMENTO PEDATE DEI GRADINI SCALA CONDOMINIALE E DEI RIPIANI IN

PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; RIVESTIMENTO DELLE ALZATE IN LASTRE DI PIETRA NATURALE. FINITURA PARETI SCALA COMUNE INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.

CLASSE ENERGETICA:



[29,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

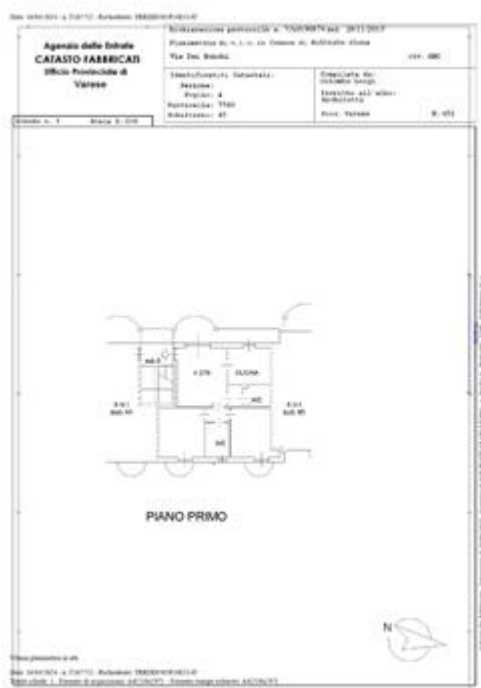
Certificazione APE N. 12122/000006/14 registrata in data 12/02/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO SUB. 45 - PIANO PRIMO	96,00	x	100 %	=	96,00
<b>Totale:</b>	<b>96,00</b>				<b>96,00</b>



**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: 01/03/2023  
Fonte di informazione: CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: RESIDENZIALE CON PERTINENZA  
Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B  
Superfici principali e secondarie: 59  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 121.000,00 pari a 2.050,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2023  
Fonte di informazione: CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: RESIDENZIALE CON PERTINENZA  
Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 86.000,00 pari a 1.563,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO  
Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX  
Indirizzo: VIA DEI RONCHI  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO  
Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX  
Indirizzo: VIA DEI RONCHI  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 139.000,00 pari a 1.158,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME.



ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LO STESSO È SITUATO, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 1.600,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 1.600,00 = **153.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 153.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 153.600,00**

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006589 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB 32 BOX PS1 : A NORD - AUI SUB. 33; A EST - BCNC SUB. 3 CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE; A SUD - BCNC SUB. 3 VANO CONDOMINIALE - BCNC SUB. 5 SCALA CONDOMINIALE; A OVEST - BCNC SUB. 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante KM. 15
- autobus distante M. 500
- autostrada distante KM. 3
- ferrovia distante KM. 5
- superstrada distante KM. 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**AUTORIMESSA PER RICOVERO DI UN VEICOLO E CON ULTERIORE SPAZIO A DISPOSIZIONE PER VEICOLI MINORI O PER USO DEPOSITO/CANTINA. L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTA DI TIPO BASCULANTE IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICATA CON FERRAMENTA E SERRATURA A SCATTO. PARETI E PLAFONI A**

FONDO NATURALE E FINITURA CON PITTURAZIONE. PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRES. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E PRESA DI CORRENTE. VARCO DI ACCESSO DIRETTO A PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE CON PORTA TIPO ANTINCENDIO IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICIATA.

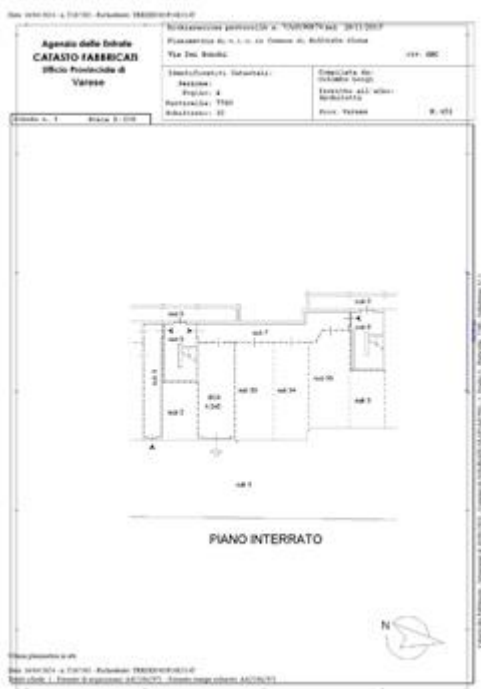
L'ACCESSO CARRAIO AVVIENE DIRETTAMENTE DAL CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE POSTO A PIANO SOTTOSTRADA, ATTESTATO SU VIA DEI RONCHI E PRESIDATO DA CANCELLO MOTORIZZATO.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
AUTORIMESSA SUB. 32 - PS1	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI  
Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA  
Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 640,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI  
Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA  
Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE  
Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MINIMA  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE  
Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MASSIMA  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE

DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAVALO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI.

NON È STATO POSSIBILE RILEVARE ALTRE INFORMAZIONI IN QUANTO, PER LORO NATURA, LA COMPRAVENDITA DELLE AUTORIMESSE AVVIENE QUASI ESCLUSIVAMENTE IN ABBINAMENTO AD UNITÀ ABITATIVE.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LA STESSA È SITUATA, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 700,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,00	x	700,00	=	<b>18.200,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 18.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 18.200,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL

COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SOLBIATE OLONA, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I - C.C.I.A.A. VARESE

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,00	0,00	153.600,00	153.600,00
B	box singolo	26,00	0,00	18.200,00	18.200,00
				<b>171.800,00 €</b>	<b>171.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.800,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 8.590,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 163.210,00**

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: **€. 163.210,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
47/2024

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006615 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB 44 ABITAZIONE P1 : A NORD - BCNC SUB. 5 SCALA CONDOMINIALE - AUI SUB. 45; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 24; A OVEST - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 25.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**B** **box doppio** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006584 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB 30 BOX : A NORD - BCNC SUB. 5 PASSAGGIO PEDONALE - AUI SUB. 31; A EST - BCNC SUB. 3 CORSELLO CARRAIO; A SUD - AUI SUB. 24; A OVEST - TERRAPIENO VERSO AREE ESCLUSIVE DI AUI SUB. 25 - BCNC SUB. 5 INTERCAPEDINE CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>134,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 178.400,00</b>

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 169.480,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 169.480,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SOLBIATE OLONA identificata al Catasto F - Foglio 4, Particella 7760, sub. 8 , stipulato il 22/01/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63375/28698 di repertorio, trascritto il 06/02/2014 a MILANO 2 ai nn. 9325/6449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

*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 26/02/2010 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 58303/24585 di repertorio, iscritta il 25/03/2010 a MILANO 2 ai nn. 37554 / 8078, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 3000000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 22 ANNI.

Comune I794 - SOLBIATE OLONA (VA) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 665 Subalterno - Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 980 di repertorio, trascritta il 19/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 19809 / 14176, a favore di \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, stipulata il 13/02/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63449/28755 di repertorio, trascritta il 06/03/2014 a MILANO 2 ai nn. 18802 / 2609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE

TRASCRIZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 18/01/2019 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 68817/32907 di repertorio, trascritta il 29/01/2019 a MILANO 2 ai nn. 10834 / 7279, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.870,00</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>€. 684,09</b>
Millesimi condominiali:	<b>70,71</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di edificazione in proprio (dal 20/04/2009), con atto stipulato il 20/04/2009 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 56874 / 23439 di repertorio, trascritto il 14/05/2009 a MILANO 2 ai nn. 57432 / 34970

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/03/1972 fino al 20/04/2009), con atto stipulato il 14/03/1972 a firma di NOTAIO VISENTINI ai nn. 77535 / 9128 di repertorio, trascritto il 30/03/1972 a MILANO 2 ai nn. 28063 / 19275.

CATASTO TERRENI - FOGLIO 9 - PARTICELLA 665

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **78/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI PLURIPIANI DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 17/02/2009

Permesso di costruire - variante N. **39/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il

16/03/2010

Permesso di costruire - variante N. **80/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 08/07/2010

Permesso di costruire - variante N. **37/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 15/06/2011

Permesso di costruire- variante N. **51/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 12/08/2013

Permesso di costruire - proroga N. **92/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 26/11/2012.

Proroga scadenza del p.d.c. 78/2008 (originario)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AR 1 - AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: d.m. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: d.m. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione sub. 25

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006615 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: SUB 44 ABITAZIONE P1 : A NORD - BCNC SUB. 5 SCALA CONDOMINIALE - AUI SUB. 45; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 24; A OVEST - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 25.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15

buono 

autobus distante M. 500	al di sopra della media	
autostrada distante KM. 3	buono	
ferrovia distante KM. 5	buono	
superstrada distante KM. 3	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	ottimo	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO PRIMO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 36/B DI VIA DEI RONCHI.

IL CONDOMINIO, ARTICOLATO IN PIÙ SCALE, HA ACCESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA.

L'UNITÀ IN ESAME HA ACCESSO DALLA SCALA "SUB. 5"; SI TROVA AL PIANO PRIMO ED È COMPOSTA DA SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, ANTICAMERA, DUE SERVIZI IGIENICI, DUE BALCONI ZONA NOTTE, UN BALCONE/TERRAZZINO IN ZONA GIORNO.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETROCAMERA ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO IMPIALLACCIATO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEI BAGNI E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; COSÌ PURE I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO.

NEI SERVIZI IGIENICI SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, PIATTO DOCCIA/VASCA DA BAGNO E LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA TIPO SOSPESO CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO CENTRALIZZATO CON TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE, CON CALDAIA A GAS METANO DA CENTRALE PER GENERAZIONE CALORE E PRODUZIONE ACS POSTA IN CENTRALE TERMICA; EMISSIONE ATTRAVERSO PAVIMENTO RADIANTE E TERMOARREDI IN ACCIAIO NEI SERVIZI IGIENICI; REGOLAZIONE MEDIANTE CRONOTERMOSTATO PROGRAMMABILE. IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO TIPO SPLIT.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA VIDEOCITOFONO. IMPIANTO ANTINTRUSIONE.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE BITUMINOSE TIPO 'CANADESE' E LATTONERIE DI CORREDO IN RAME. QUINTE DI FACCIATA INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.

RIVESTIMENTO PEDATE DEI GRADINI SCALA CONDOMINIALE E DEI RIPIANI IN

**PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; RIVESTIMENTO DELLE ALZATE IN LASTRE DI PIETRA NATURALE. FINITURA PARETI SCALA COMUNE INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.**

CLASSE ENERGETICA:



[29,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12122/000006/14 registrata in data 12/02/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO SUB. 44 - PIANO PRIMO	94,00	x	100 %	=	94,00
<b>Totale:</b>	<b>94,00</b>				<b>94,00</b>



**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: 01/03/2023  
Fonte di informazione: CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: RESIDENZIALE CON PERTINENZA  
Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B  
Superfici principali e secondarie: 59  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 121.000,00 pari a 2.050,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2023  
Fonte di informazione: CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: RESIDENZIALE CON PERTINENZA  
Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 86.000,00 pari a 1.563,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO  
Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX  
Indirizzo: VIA DEI RONCHI  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO  
Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX  
Indirizzo: VIA DEI RONCHI  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 139.000,00 pari a 1.158,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MINIMA



Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LO STESSO È SITUATO, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 1.600,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 1.600,00 = **150.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.400,00**

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006584 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB 30 BOX : A NORD - BCNC SUB. 5 PASSAGGIO PEDONALE - AUI SUB. 31; A EST - BCNC SUB. 3 CORSELLO CARRAIO; A SUD - AUI SUB. 24; A OVEST - TERRAPIENO VERSO AREE ESCLUSIVE DI AUI SUB. 25 - BCNC SUB. 5 INTERCAPEDINE CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15

buono

autobus distante M. 500	al di sopra della media	
autostrada distante KM. 3	buono	
ferrovia distante KM. 5	buono	
superstrada distante KM. 3	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	ottimo	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

AUTORIMESSA PER RICOVERO DI DUE VEICOLI E CON ULTERIORE SPAZIO A DISPOSIZIONE PER USO DEPOSITO/CANTINA. L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTA DI TIPO BASCULANTE IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICATA CON FERRAMENTA E SERRATURA A SCATTO. PARETI E PLAFONI A FONDO NATURALE E FINITURA CON PITTURAZIONE. PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRES. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E PRESA DI CORRENTE. VARCO DI ACCESSO DIRETTO A PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE CON PORTA TIPO ANTINCENDIO IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICIATA.

L'ACCESSO CARRAIO AVVIENE DIRETTAMENTE DAL CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE POSTO A PIANO SOTTOSTRADA, ATTESTATO SU VIA DEI RONCHI E PRESIDATO DA CANCELLO MOTORIZZATO.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA SUB. 30 - PS1	40,00	x	100 %	=	40,00
<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>				<b>40,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 640,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MINIMA

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MASSIMA

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE

ENTRATE;

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI.

NON È STATO POSSIBILE RILEVARE ALTRE INFORMAZIONI IN QUANTO, PER LORO NATURA, LA COMPRAVENDITA DELLE AUTORIMESSE AVVIENE QUASI ESCLUSIVAMENTE IN ABBINAMENTO AD UNITÀ ABITATIVE.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LA STESSA È SITUATA, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 700,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 700,00 = 28.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 28.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SOLBIATE OLONA, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I - C.C.I.A.A. VARESE

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,00	0,00	150.400,00	150.400,00
B	box doppio	40,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				<b>178.400,00 €</b>	<b>178.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.400,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 8.920,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.480,00**

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: **€. 169.480,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
47/2024

## LOTTO 4

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

**A** **appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006622 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: SUB 47 ABITAZIONE P1 : A NORD - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 28; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 46 - BCNC SUB. 6 SCALA CONDOMINIALE; A OVEST - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 28.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**B** **box singolo** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006593 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: BOX SUB 33 . A NORD - AUI SUB. 34; A EST - CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD- AUI SUB. 32; A OVEST - BCNC SUB. 7 PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**C** **posto auto** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VIGNOLE - s.n.c., piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006550 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: SUB 18 POSTO AUTO : A NORD - BCNC SUB. 9 SPAZIO DI MANOVRA; A EST - BCNC SUB. 9 SPAZIO DI MANOVRA; A SUD - AUI SUB. 17; A OVEST - BCNC SUB. 9 SPAZIO DI MANOVRA.  
POSTO AUTO SCOPERTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,00 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:	€. 152.550,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.922,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.922,50
Data della valutazione:	26/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune SOLBIATE OLONA identificata al Catasto F - Foglio 4, Particella 7760, sub. 8 , stipulato il 22/01/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63375/28698 di repertorio, trascritto il 06/02/2014 a MILANO 2 ai nn. 9325/6449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

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 26/02/2010 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn.

58303/24585 di repertorio, iscritta il 25/03/2010 a MILANO 2 ai nn. 37554 / 8078, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 3000000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 22 ANNI.

Comune I794 - SOLBIATE OLONA (VA) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 665 Subalterno - Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

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

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 980 di repertorio, trascritta il 19/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 19809 / 14176, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, stipulata il 13/02/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63449/28755 di repertorio, trascritta il 06/03/2014 a MILANO 2 ai nn. 18802 / 2609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE

TRASCRIZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 01/02/2019 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 68870/32947 di repertorio, trascritta il 13/02/2019 a MILANO 2 ai nn. 17630 / 11867, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.580,00</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>€. 562,47</b>
Millesimi condominiali:	<b>59,66</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di edificazione in proprio (dal 20/04/2009), con atto stipulato il 20/04/2009 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 56874 / 23439 di repertorio, trascritto il 14/05/2009 a MILANO 2 ai nn. 57432 / 34970

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/03/1972 fino al

20/04/2009), con atto stipulato il 14/03/1972 a firma di NOTAIO VISENTINI ai nn. 77535 / 9128 di repertorio, trascritto il 30/03/1972 a MILANO 2 ai nn. 28063 / 19275.  
CATASTO TERRENI - FOGLIO 9 - PARTICELLA 665

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **78/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI PLURIPIANI DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 17/02/2009

Permesso di costruire - variante N. **39/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 16/03/2010

Permesso di costruire - variante N. **80/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 08/07/2010

Permesso di costruire - variante N. **37/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 15/06/2011

Permesso di costruire- variante N. **51/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 12/08/2013

Permesso di costruire - proroga N. **92/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 26/11/2012.

Proroga scadenza del p.d.c. 78/2008 (originario)

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AR 1 - AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: d.m. 37/08)  
L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: d.m. 37/08)  
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione sub. 25

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

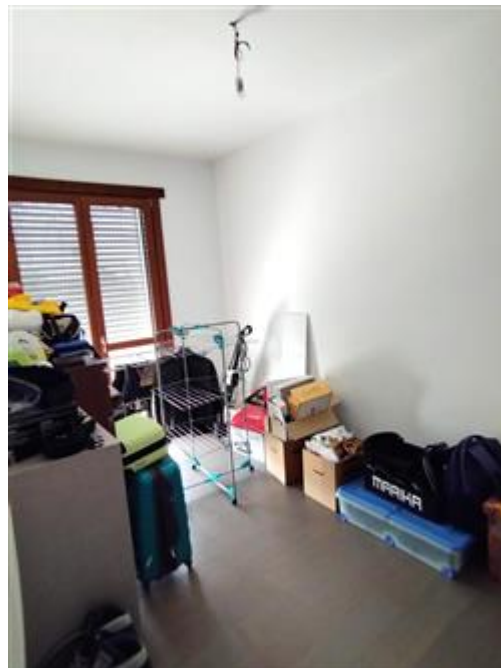
**appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006622 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: SUB 47 ABITAZIONE P1 : A NORD - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 28; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 46 - BCNC SUB. 6 SCALA CONDOMINIALE; A OVEST - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 28.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15

buono 



autobus distante M. 500	al di sopra della media	
autostrada distante KM. 3	buono	
ferrovia distante KM. 5	buono	
superstrada distante KM. 3	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	ottimo	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO PRIMO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 36/B DI VIA DEI RONCHI.

IL CONDOMINIO, ARTICOLATO IN PIÙ SCALE, HA ACCESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA.

L'UNITÀ IN ESAME HA ACCESSO DALLA SCALA "SUB. 6"; SI TROVA AL PIANO PRIMO ED È COMPOSTA DA SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, DUE ANTICAMERE, DUE SERVIZI IGIENICI, DUE BALCONI ZONA NOTTE, UN BALCONE/TERRAZZINO IN ZONA GIORNO.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETROCAMERA ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO LAMINATO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO. PORTE IN PREVALENZA DI TIPO SCORREVOLE A SCOMPARSA.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEI BAGNI E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO PARQUET TIPO PREFINITO.

NEI SERVIZI IGIENICI SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, PIATTO DOCCIA/VASCA DA BAGNO E LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA TIPO SOSPESO CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

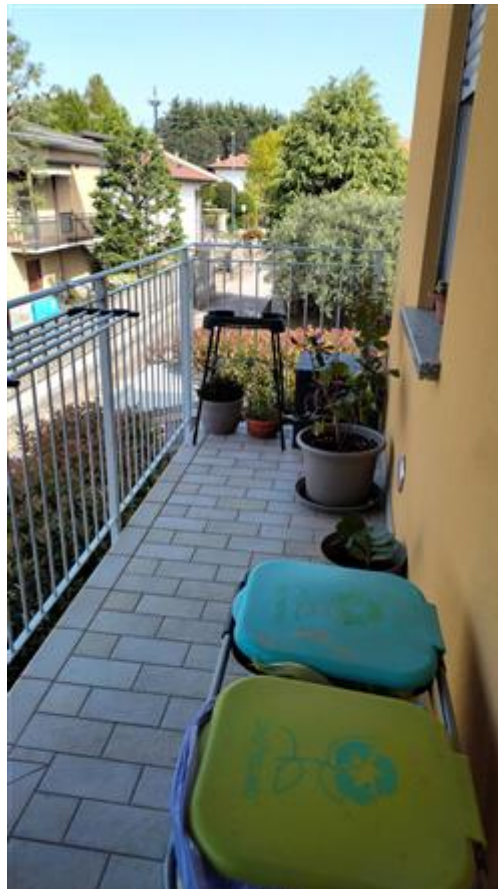
L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO CENTRALIZZATO CON TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE, CON CALDAIA A GAS METANO DA CENTRALE PER GENERAZIONE CALORE E PRODUZIONE ACS POSTA IN CENTRALE TERMICA; EMISSIONE ATTRAVERSO PAVIMENTO RADIANTE E TERMOARREDI IN ACCIAIO NEI SERVIZI IGIENICI; REGOLAZIONE MEDIANTE CRONOTERMOSTATO PROGRAMMABILE. IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO TIPO CANALIZZATO.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA VIDEOCITOFONO. IMPIANTO ANTINTRUSIONE.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE BITUMINOSE TIPO 'CANADESE' E LATTONERIE DI CORREDO IN RAME. QUINTE DI FACCIATA INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.

RIVESTIMENTO PEDATE DEI GRADINI SCALA CONDOMINIALE E DEI RIPIANI IN

PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; RIVESTIMENTO DELLE ALZATE IN LASTRE DI PIETRA NATURALE. FINITURA PARETI SCALA COMUNE INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.





CLASSE ENERGETICA:

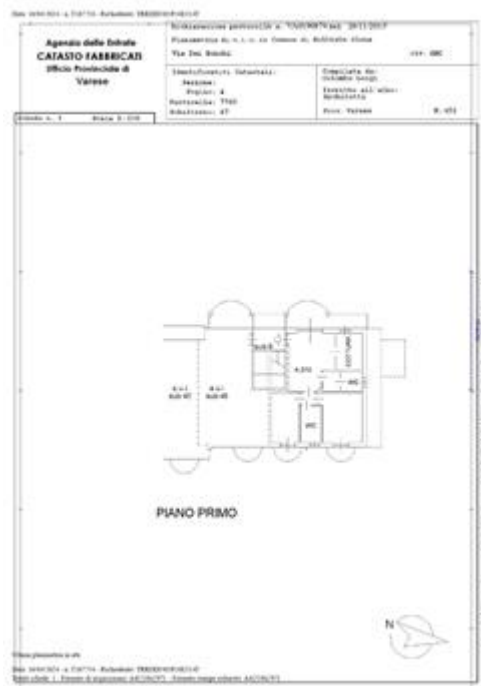
[29,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12122/000006/14 registrata in data 12/02/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO SUB. 74 - PIANO PRIMO	79,00	x	100 %	=	79,00
<b>Totale:</b>	<b>79,00</b>				<b>79,00</b>

**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: *01/03/2023*Fonte di informazione: *CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI*Descrizione: *RESIDENZIALE CON PERTINENZA*

Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.000,00 pari a 2.050,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: RESIDENZIALE CON PERTINENZA

Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 1.563,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX

Indirizzo: VIA DEI RONCHI

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX

Indirizzo: VIA DEI RONCHI

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.158,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVALO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAVALO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LO STESSO È SITUATO, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME

DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 1.650,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 1.650,00 = **130.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.350,00**

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006593 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: BOX SUB 33 . A NORD - AUI SUB. 34; A EST - CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD- AUI SUB. 32; A OVEST - BCNC SUB. 7 PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante KM. 15
- autobus distante M. 500
- autostrada distante KM. 3
- ferrovia distante KM. 5
- superstrada distante KM. 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**AUTORIMESSA PER RICOVERO DI UN VEICOLO E CON ULTERIORE SPAZIO A DISPOSIZIONE PER VEICOLI MINORI O USO DEPOSITO/CANTINA. L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTA DI TIPO BASCULANTE IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICATA CON FERRAMENTA E SERRATURA A SCATTO. PARETI E PLAFONI A**

FONDO NATURALE E FINITURA CON PITTURAZIONE. PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRES. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E PRESA DI CORRENTE. VARCO DI ACCESSO DIRETTO A PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE CON PORTA TIPO ANTINCENDIO IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICIATA.

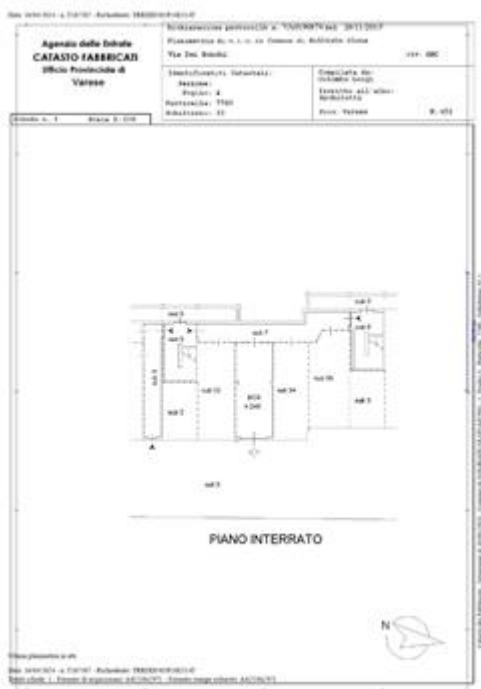
L'ACCESSO CARRAIO AVVIENE DIRETTAMENTE DAL CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE POSTO A PIANO SOTTOSTRADA, ATTESTATO SU VIA DEI RONCHI E PRESIDATO DA CANCELLO MOTORIZZATO.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA SUB. 33 - PS1	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI  
Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA  
Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 640,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI  
Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA  
Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE  
Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MINIMA  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE  
Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MASSIMA  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE



DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI.

NON È STATO POSSIBILE RILEVARE ALTRE INFORMAZIONI IN QUANTO, PER LORO NATURA, LA COMPRAVENDITA DELLE AUTORIMESSE AVVIENE QUASI ESCLUSIVAMENTE IN ABBINAMENTO AD UNITÀ ABITATIVE.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LA STESSA È SITUATA, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 700,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,00	x	700,00	=	<b>18.200,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 18.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 18.200,00</b>

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

## POSTO AUTO

### DI CUI AL PUNTO C

**posto auto** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VIGNOLE - s.n.c., piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006550 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB 18 POSTO AUTO : A NORD - BCNC SUB. 9 SPAZIO DI MANOVRA; A EST - BCNC SUB. 9 SPAZIO DI MANOVRA; A SUD - AUI SUB. 17; A OVEST - BCNC SUB. 9 SPAZIO DI MANOVRA.  
POSTO AUTO SCOPERTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, CASSANO MAGNAGO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15  
 autobus distante M. 500  
 autostrada distante KM. 3  
 ferrovia distante KM. 5  
 superstrada distante KM. 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

POSTO AUTO SCOPERTO PER STAZIONAMENTO DI UN VEICOLO .

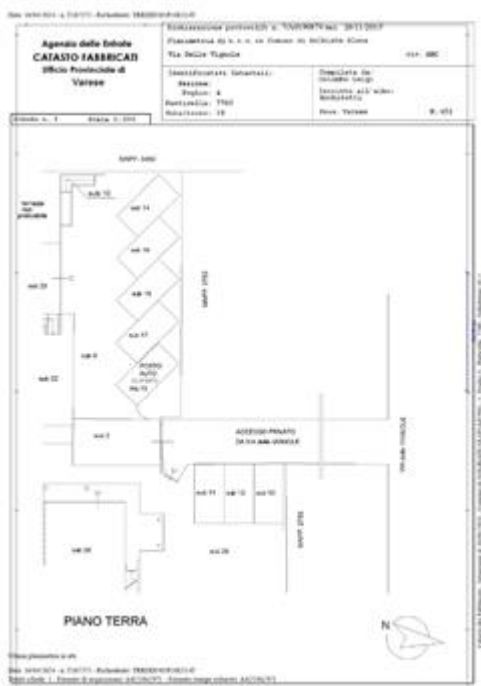
L'ACCESSO CARRAIO AVVIENE DIRETTAMENTE DAL CORTILE CARRAIO CONDOMINIALE POSTO A PIANO TERRA, MEDIANTE PASSAGGIO CARRAIO CON INGRESSO DA VIA DELLE VIGNOLE PRESIDATO DA CANCELLO.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO - SUB. 18 - PIANO TERRA	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE

DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SOLBIATE OLONA, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I - C.C.I.A.A. VARESE

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,00	0,00	130.350,00	130.350,00
B	box singolo	26,00	0,00	18.200,00	18.200,00
C	posto auto	13,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				<b>152.550,00 €</b>	<b>152.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.550,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.627,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.922,50**

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: **€. 144.922,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
47/2024

## LOTTO 5

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

**A** **appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006620 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB 46 ABITAZIONE P1 : A NORD - BCNC SUB. 6 SCALA CONDOMINIALE - AUI SUB. 47; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3 - AUI SUB. 45; A SUD - AUI SUB. 45; A OVEST - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 27.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**B** **box singolo** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006596 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB 35 BOX : A NORD - BCNC SUB. 6 SCALA CONDOMINIALE - BCNC SUB. 3 VANO COMUNE; A EST - CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 34; A OVEST - BCNC SUB. 7 PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	<b>€. 108.775,00</b>

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.775,00**

Data della valutazione: **26/11/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SOLBIATE OLONA identificata al Catasto F - Foglio 4, Particella 7760, sub. 8 , stipulato il 22/01/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63375/28698 di repertorio, trascritto il 06/02/2014 a MILANO 2 ai nn. 9325/6449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

*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 26/02/2010 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 58303/24585 di repertorio, iscritta il 25/03/2010 a MILANO 2 ai nn. 37554 / 8078, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 3000000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 22 ANNI.

Comune I794 - SOLBIATE OLONA (VA) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 665 Subalterno - Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 980 di repertorio, trascritta il 19/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 19809 / 14176, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI

## PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, stipulata il 13/02/2014 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 63449/28755 di repertorio, trascritta il 06/03/2014 a MILANO 2 ai nn. 18802 / 2609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE

TRASCRIZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 19/07/2019 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 69355/33315 di repertorio, trascritta il 24/07/2019 a MILANO 2 ai nn. 98465 / 64368, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.050,00</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>€. 99,80</b>
Millesimi condominiali:	<b>39,03</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di edificazione in proprio (dal 20/04/2009), con atto stipulato il 20/04/2009 a firma di NOTAIO NOVARA M. ai nn. 56874 / 23439 di repertorio, trascritto il 14/05/2009 a MILANO 2 ai nn. 57432 / 34970

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/03/1972 fino al 20/04/2009), con atto stipulato il 14/03/1972 a firma di NOTAIO VISENTINI ai nn. 77535 / 9128 di repertorio, trascritto il 30/03/1972 a MILANO 2 ai nn. 28063 / 19275.  
CATASTO TERRENI - FOGLIO 9 - PARTICELLA 665

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **78/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI PLURIPIANI DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 17/02/2009

Permesso di costruire - variante N. **39/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 16/03/2010



Permesso di costruire - variante N. **80/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 08/07/2010

Permesso di costruire - variante N. **37/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 15/06/2011

Permesso di costruire- variante N. **51/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 12/08/2013

Permesso di costruire - proroga N. **92/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 26/11/2012.

Proroga scadenza del p.d.c. 78/2008 (originario)

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AR 1 - AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: d.m. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: d.m. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione sub. 25

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36/B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 - PARTICA VA0006620 IN ATTI DAL 23/01/2020

Coerenze: SUB 46 ABITAZIONE P1 : A NORD - BCNC SUB. 6 SCALA CONDOMINIALE - AUI SUB. 47; A EST - PROSPETTO VERSO CORSELLO CARRAIO SUB. 3 - AUI SUB. 45; A SUD - AUI SUB. 45; A OVEST - PROSPETTO VERSO AREA PERTINENZIALE AUI SUB. 27.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante KM. 15
- autobus distante M. 500
- autostrada distante KM. 3
- ferrovia distante KM. 5
- superstrada distante KM. 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO PRIMO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 36/B DI VIA DEI RONCHI.

IL CONDOMINIO, ARTICOLATO IN PIÙ SCALE, HA ACCESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA.

L'UNITÀ IN ESAME HA ACCESSO DALLA SCALA "SUB. 6"; SI TROVA AL PIANO PRIMO ED È COMPOSTA DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, UNA CAMERA DA LETTO, ANTICAMERA, UN SERVIZIO IGIENICO, UN BALCONE ZONA NOTTE, UN BALCONE IN ZONA GIORNO.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETROCAMERA ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO IMPIALLACCIATO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEL BAGNO E DELLA ZONA COTTURA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; COSÌ PURE I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO.

NEL SERVIZIO IGIENICO SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, PIATTO DOCCIA E LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA TIPO SOSPESO CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO CENTRALIZZATO CON TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE, CON CALDAIA A GAS METANO DA CENTRALE PER GENERAZIONE CALORE E PRODUZIONE ACS POSTA IN CENTRALE TERMICA; EMISSIONE ATTRAVERSO PAVIMENTO RADIANTE E TERMOARREDI IN ACCIAIO NEI SERVIZI IGIENICI; REGOLAZIONE MEDIANTE CRONOTERMOSTATO PROGRAMMABILE. IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO TIPO SPLIT.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA VIDEOCITOFONO. IMPIANTO ANTINTRUSIONE.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE BITUMINOSE TIPO 'CANADESE' E LATTONERIE DI CORREDO IN RAME. QUINTE DI FACCIATA INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.

RIVESTIMENTO PEDATE DEI GRADINI SCALA CONDOMINIALE E DEI RIPIANI IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; RIVESTIMENTO DELLE ALZATE IN LASTRE DI PIETRA NATURALE. FINITURA PARETI SCALA COMUNE INTONACATE E RIVESTITE CON INTONACO COLORATO IN PASTA.

## CLASSE ENERGETICA:



[29,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12122/000006/14 registrata in data 12/02/2014

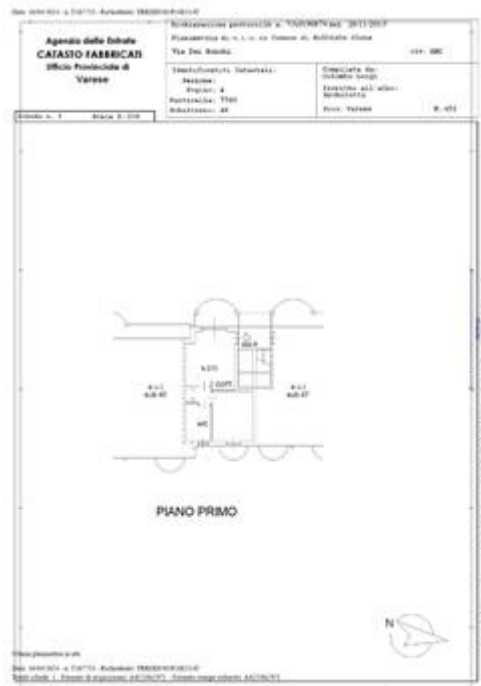
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

APPARTAMENTO SUB. 46 - PIANO PRIMO	55,00	x	100 %	=	55,00
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>55,00</b>



## 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: 01/03/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: RESIDENZIALE CON PERTINENZA

Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.000,00 pari a 2.050,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: RESIDENZIALE CON PERTINENZA

Indirizzo: RAGGIO DI MT. 500 DA VIA DEI RONCHI 36 B

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 1.563,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX

Indirizzo: VIA DEI RONCHI

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Descrizione: TRILOCALE PIANO 1° CON BOX

Indirizzo: VIA DEI RONCHI

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.158,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE

MASSIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE NUOVE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILI C.C.I.A.A. DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LO STESSO È SITUATO, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 1.700,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 1.700,00 = **93.500,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.500,00**

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B

## **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SOLBIATE OLONA VIA DEI RONCHI 36 B, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di CM. 245. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7760 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI RONCHI, 36 B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/01/2020 PRATICA N. VA 0006596 IN ATTI DAL 23/01/2020  
Coerenze: SUB 35 BOX : A NORD - BCNC SUB. 6 SCALA CONDOMINIALE - BCNC SUB. 3 VANO COMUNE; A EST - CORSELLO CARRAIO SUB. 3; A SUD - AUI SUB. 34; A OVEST - BCNC SUB. 7 PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 15	buono	
autobus distante M. 500	al di sopra della media	
autostrada distante KM. 3	buono	
ferrovia distante KM. 5	buono	
superstrada distante KM. 3	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	ottimo	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

AUTORIMESSA PER RICOVERO DI UN VEICOLO E CON ULTERIORE SPAZIO A DISPOSIZIONE PER VEICOLI MINORI O PER USO DEPOSITO/CANTINA. L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTA DI TIPO BASCULANTE IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICATA CON FERRAMENTA E SERRATURA A SCATTO. MOVIMENTO MOTORIZZATO AZIONATO CON RADIOCOMANDO. PARETI E PLAFONI A FONDO NATURALE E FINITURA CON PITTURAZIONE. PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRES. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E PRESA DI CORRENTE. VARCO DI ACCESSO DIRETTO A PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE CON PORTA TIPO ANTINCENDIO IN LAMIERA DI ACCIAIO PREVERNICIATA.

L'ACCESSO CARRAIO AVVIENE DIRETTAMENTE DAL CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE POSTO A PIANO SOTTOSTRADA, ATTESTATO SU VIA DEI RONCHI E PRESIDATO DA CANCELLO MOTORIZZATO.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA SUB. 35 - PS1	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 640,00 pari a 640,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: BOX - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA PERIFERICA UNICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MINIMA

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: RILEVAZIONI PREZZI IMMOBILI - C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: BOX SINGOLI - QUOTAZIONE MASSIMA

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI ADOTTA UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI È RITENUTO UTILIZZARE LA SUPERFICIE CATASTALE RILEVABILE DALLA VISURA IN QUANTO LA STESSA È DETERMINATA SECONDO UN METODO PARAMETRICO CODIFICATO ED INSINDACABILE STABILITO DAL D.P.R. 138/1998.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE

ENTRATE;

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI.

NON È STATO POSSIBILE RILEVARE ALTRE INFORMAZIONI IN QUANTO, PER LORO NATURA, LA COMPRAVENDITA DELLE AUTORIMESSE AVVIENE QUASI ESCLUSIVAMENTE IN ABBINAMENTO AD UNITÀ ABITATIVE.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LA STESSA È SITUATA, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E IL VOLUME DELLE TRANSAZIONI CHE HANNO CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, DELLE SPECIFICHE DOTAZIONE DELLA STESSA, SI FISSA IN €/MQ. 750,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,00	x	750,00	=	<b>21.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 21.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 21.000,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SOLBIATE OLONA, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I - C.C.I.A.A. VARESE

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,00	0,00	93.500,00	93.500,00
B	box singolo	28,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				<b>114.500,00 €</b>	<b>114.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.500,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.725,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.775,00**

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: **€. 108.775,00**

data 26/11/2024

il tecnico incaricato  
Edoardo Andrea Torri