



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**87/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:


GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 29/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Manuela Colombo**

CF: CLMMNL77E64F205S

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15

telefono: 00390331649072

fax: 03311814145

email: colombomanuelarch@libero.it

PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
87/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SOLBIATE OLONA Via Milano 11, della superficie commerciale di **83,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

In Via Milano si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terzo ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte a cui si accede al bagno, e alle due camere da letto. Anche balconcino con accesso dal soggiorno-angolo cottura.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2382 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 9, piano: 3, intestato a  
derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/01/2019 in atti dal 28/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 4/2019)  
Coerenze: Nord: cortile comune e via privata Milano; Est: scala condominiale e A.U.I; Sud: cortile comune; Ovest: cortile comune e Via Milano

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2382 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via IV Novembre 103, piano: T, intestato a  
derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/01/2019 in atti dal 28/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 4/2019)  
Coerenze: Nord: portico Est: locale caldaia Sud: cortile comune Ovest: A.U.I

Applicata una percentuale di decurtazione poichè il prezzo al mq dell'appartamento è lo stesso usato per gli accessori. In questo modo il prezzo del box è coerente con la media di mercato.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.400,00
Data della valutazione:	29/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Immobile occupato dall'esecutata e una figlia minorenni.  
Accesso all'immobile agevole. Persona molto gentile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2009 a firma di Notaio Taddeo Luca ai nn. 9913/4505 di repertorio, iscritta il 17/12/2009 a Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 172542/34450, a favore di Banca Popolare di Intra S.p.a. con sede in Verbania, contro derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 234.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

Foglio 4 Particella 2382 sub 12 appartamento Foglio 4 Particella 2382 sub 4 box

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



pignoramento, stipulata il 27/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1152 di repertorio, trascritta il 26/03/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 38584/27860, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a., contro derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 3.700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 709,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>169,04</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese straordinarie già effettuate e non ancora saldate sono il saldo della linea gas per € 109,00 e la sostituzione del bruciatore per rottura € 600,00.

Le spese gestionali già scadute e non ancora definite: non presenta delle spese ordinarie con nessun arretrato rispetto alle rate emesse.

È in corso la definizione della sostituzione della caldaia da gasolio a gas.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2009), con atto stipulato il 11/12/2009 a firma di Notaio Dott. Luca Taddeo a Busto Arsizio ai nn. 9912/4504 di repertorio, registrato il 16/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 32659, trascritto il 18/12/2009 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 172540/109666

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione immobile ( fino al 23/07/1970)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1970 fino al 10/06/2005), con atto stipulato il 23/07/1970 a firma di Notaio Bertoluzzi Giuseppe ai nn. 36221 di repertorio, trascritto il 01/10/1970 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 3 ai nn. 59861

per la quota di 5/15, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2005 fino al 11/12/2009), con atto stipulato il 27/05/2024 a firma di UU Sede di Busto Arsizio ai nn. 467 di repertorio, registrato il 06/07/2006 ai nn. 19068.1/2006, trascritto il 25/08/2006 ai nn. 135231/72155.  
SUCCESSIONE

per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2005 fino al



11/12/2009), con atto stipulato il 27/05/2024 a firma di UU Sede di Busto Arsizio ai nn. 467 di repertorio, registrato il 06/07/2006 ai nn. 19068.1/2006, trascritto il 25/08/2006 ai nn. 135231/72155.  
SUCCESSIONE

per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2005 fino al 11/12/2009), con atto stipulato il 27/05/2024 a firma di UU Sede di Busto Arsizio ai nn. 467 di repertorio, registrato il 06/07/2006 ai nn. 19068.1/2006, trascritto il 25/08/2006 ai nn. 135231/72155.  
SUCCESSIONE

per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2005 fino al 11/12/2009), con atto stipulato il 27/05/2024 a firma di UU Sede di Busto Arsizio ai nn. 467 di repertorio, registrato il 06/07/2006 ai nn. 19068.1/2006, trascritto il 26/08/2006 ai nn. 135231/72155.  
SUCCESSIONE

per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2005 fino al 11/12/2009), con atto stipulato il 27/05/2024 a firma di UU Sede di Busto Arsizio ai nn. 467 di repertorio, registrato il 06/07/2006 ai nn. 19068.1/2006, trascritto il 25/08/2006 ai nn. 135231/72155.  
SUCCESSIONE

per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2005 fino al 11/12/2009), con atto stipulato il 27/05/2024 a firma di UU Sede di Busto Arsizio ai nn. 467 di repertorio, registrato il 06/07/2006 ai nn. 19068.1/2006, trascritto il 25/08/2006 ai nn. 135231/72155.  
SUCCESSIONE

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **67/1967**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione di due case per lavoratori da 6 alloggi ciascuna, presentata il 27/10/1967 con il n. 1587 di protocollo, rilasciata il 06/11/1967, agibilità del 01/10/1969

Permesso di costruire in sanatoria N. **88/2010**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria all'interno di unità immobiliare ad uso residenziale, presentata il 05/08/2010 con il n. 5717 di protocollo, rilasciata il 10/05/2011.

Il titolo è riferito solamente a appartamento

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 9 del 10/04/2019, pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 35 del 28/08/2019, l'immobile ricade in zona AR1- Ambiti urbani residenziali ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30.1.1 NTA. Variante al PGT Variante n. 1/2016 al P.G.T. ai sensi dell'art. 13 comma 2 L.R. n. 12/2005, consistente in revisione del Documento di Piano, revisione del Piano delle Regole, revisione della pianificazione dei servizi relativa ad alcuni interventi strategici, approvazione del Piano urbano della Gestione Sottoservizi del sottosuolo ed avvio contestuale del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 4 comma 2 e 2-bis della L.R. 12/2005. Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 18/12/2018, pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 4 del 23/01/2019. PGT iniziale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 21/12/2012, pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 10 del 06/03/2013



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 6 Particella 2382 Sub 4 e Sub 12 derivano dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 4 Particella 2382 Sub 4 e Sub 12 in base alla nota di variazione di soppressione del 28/10/2019 in atti dal 28/01/2019 -variazione identificativi per allineamento mappavariante identificativo per riordino fondiario (n. 4/2019)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA MILANO 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLBIATE OLONA Via Milano 11, della superficie commerciale di **83,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

In Via Milano si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terzo ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte a cui si accede al bagno, e alle due camere da letto. Anche balconcino con accesso dal soggiorno-angolo cottura.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2382 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 9, piano: 3, intestato a  
derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO



MAPPE del 28/01/2019 in atti dal 28/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 4/2019)

Coerenze: Nord: cortile comune e via privata Milano; Est: scala condominiale e A.U.I; Sud: cortile comune; Ovest: cortile comune e Via Milano

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.



*Fronte sud-ovest*



*Fronte nord-ovest*



*Cortile interno*



*Cortile interno*



*Cancello pedonale*



*Cancello carraio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza, Cassano Magnago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco







palestra	5.00	★★★★★
palazzetto dello sport	2.00	★★★★★
negozi al dettaglio	5.00	★★★★★
polizia	5.00	★★★★★
università	5.00	★★★★★
vigili del fuoco	5.00	★★★★★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14 Km	5.00	★★★★★
autobus distante 120 mt	5.00	★★★★★
autostrada distante 3,2 Km	5.00	★★★★★
superstrada distante 3,4 Km	5.00	★★★★★
ferrovia distante 8,6 Km	5.00	★★★★★
tangenziale distante 22 km	5.00	★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5.00	★★★★★
esposizione:	5.00	★★★★★
luminosità:	5.00	★★★★★
panoramicità:	5.00	★★★★★
impianti tecnici:	5.00	★★★★★
stato di manutenzione generale:	5.00	★★★★★
servizi:	5.00	★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in posizione semi-centrale nel comune di Solbiate Olona.

La zona è a destinazione residenziale con anche attività commerciali, scuole, piscina comunale e campo da calcio.

L'appartamento è in una palazzina, che si sviluppa su quattro piani fuori terra.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

In Via Milano si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terzo a cui si accede da scala condominiale senza ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra è stato costruito a fine degli anni '60 dall'Istituto Autonomo Case Popolari e presenta la facciata in intonaco colore chiaro con cornici intorno alle finestre e uno zoccolo basso in pietra.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte a cui si accede al bagno, e alle due camere da letto.

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

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia, riscaldamento garantito da caldaia condominiale a gasolio, mentre produzione acqua calda sanitaria con boiler.

Le finiture sono tenute bene.

Si ritiene che la proprietà sia adeguata alla destinazione.



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

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* cancello carraio a due ante realizzato in ferro con apertura manuale. Recinzione basamento in cemento e recinzione in ferro ★★★★★★★★★★

*cancello:* cancello pedonale a un'anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica ★★★★★★★★★★

*rivestimento esterno:* realizzato in facciate immobile in intonaco colore giallo chiaro ★★★★★★★★★★

*infissi esterni:* portoncino di ingresso al vano scala realizzati in alluminio nero e vetro satinato ★★★★★★★★★★

*pavimentazione esterna:* realizzata in porzioni in asfalto e in autobloccanti con porzioni a verde ★★★★★★★★★★

*manto di copertura:* realizzato in tegole in laterizio. scossalina in acciaio zincato colore naturale ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrella 30 x 30 cm posata in diagonale . colore screziato grigio in bagno ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in effetto parquet a doghe lunghe. in tutti i locali ★★★★★★★★★★

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrella 60x30 cm fino ad h. 100. tonalità del grigio con inserti in mosaico scuro ★★★★★★★★★★

*plafoni:* realizzati in intonaco colore bianco.. Piccolo ribassamento sopra il tavolo della cucina con faretti ★★★★★★★★★★

*infissi interni:* porte scorrevoli realizzati in legno e vetro ★★★★★★★★★★

*infissi interni:* porta scorrevole tutt'altezza realizzati in legno colore bianco. porta tra zona giorno e zona notte ★★★★★★★★★★

*rivestimento interno:* posto in camera matrimoniale e soggiorno realizzato in parte in intonaco di colore arancione spatolato ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso:* portoncino blindato colore legno realizzato in legno , gli accessori presenti sono: serratura e spioncino ★★★★★★★★★★

*infissi esterni:* finestre e portefinestre realizzati in pvc di colore bianco con doppi vetri ★★★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc di colore verde. chiusura con cinghia laterale ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*termico:* caldaia centralizzata con alimentazione in gasolio i diffusori sono in caloriferi in ghisa con contabilizzatori. solo riscaldamento. Acqua calda ★★★★★★★★★★



garantita da boiler nell'appartamento.

*elettrico*: sottotraccia. placche della B-Ticino di colore bianco

*condizionamento*: macchina esterna con alimentazione a elettrico con diffusori in split in soggiorno

*citofonico*: solo audio

*antifurto*: conformità: NON PRESENTE

5.000 € 

5.000 € 

5.000 € 





*Soggiorno-cottura*



*Soggiorno-cottura*



*Camera matrimoniale*



*Cameretta*



*Bagno*



*Balcone*

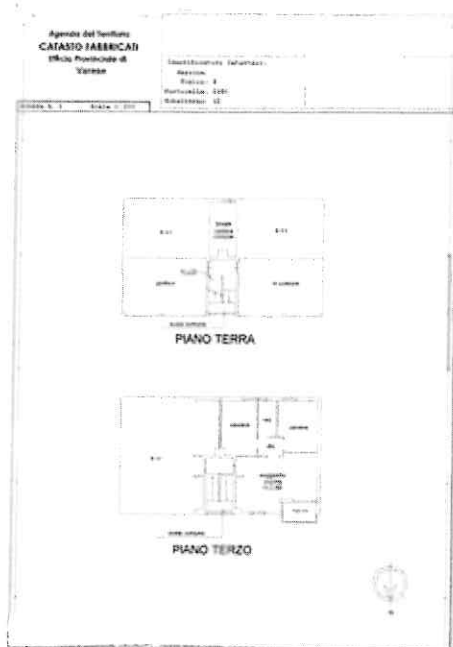
CONSISTENZA:

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

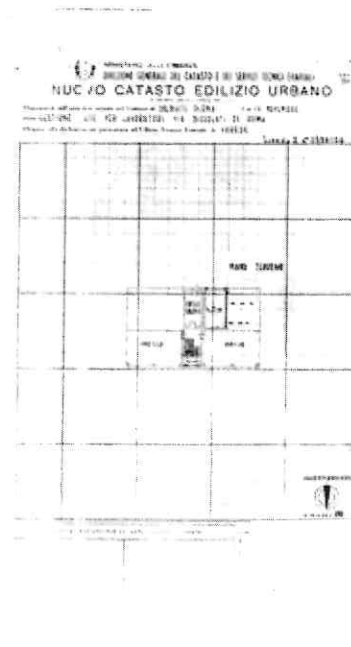
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	82,00	x	100 %	=	82,00
Balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>83,50</b>



scheda catastale appartamento



scheda catastale box

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2382 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via IV Novembre 103, piano: T, intestato a derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/01/2019 in atti dal 28/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 4/2019)

Coerenze: Nord: portico Est: locale caldaia Sud: cortile comune Ovest: A.U.I

Applicata una percentuale di decurtazione poichè il prezzo al mq dell'appartamento è lo stesso usato per gli accessori. In questo modo il prezzo del box è coerente con la media di mercato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	17,00	x	50 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>8,50</b>





Basculante box



Interno box

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

- tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, considerando la tipologia, la qualità delle finiture, il livello di esistenza, degrado, vetustà, usura ed obsolescenza tecnologica e funzionale;
- acquisendo ed esaminando le caratteristiche catastali e il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione dei servizi della zona.
- nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, facendo indagini del mercato immobiliare di immobili simili nella zona e raffronto con il bene da valutare in base alle sue caratteristiche;
- per la determinazione del valore unitario si è preso in esame le fonti di informazione come la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari e Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese;
- determinando un valore unitario del bene da stimare.

A fronte di queste considerazioni si ritiene che la valutazione dell'immobile può essere compresa nei valori medi degli appartamenti (in medio stato conservativo) site nel comune di Solbiate Olona e, in particolare per abitazioni in buono stato, i valori sono compresi tra i 1.200,00 e i 1.700,00 €/mq.

Applicando il metodo sintetico comparativo, anche sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, ma soprattutto della conoscenza del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" delle superfici lorde è pari ad una valutazione di 1.450,00 €/mq

Per coerenza il valore del box si è applicata una percentuale di riduzione rispetto ai mq effettivi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,50	x	1.450,00	=	<b>121.075,00</b>
Valore superficie accessori:	8,50	x	1.450,00	=	<b>12.325,00</b>
					<b>133.400,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € **133.400,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 133.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,50	8,50	133.400,00	133.400,00
				<b>133.400,00 €</b>	<b>133.400,00 €</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: **€. 133.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.400,00**

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):

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: €. 133.400,00

data 29/05/2024

il tecnico incaricato  
Manuela Colombo

