



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 311/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa TOSI ELISA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Manuela Colombo**

CF: CLMMNL77E64F205S

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15

telefono: 00390331649072

fax: 03311814145

email: colombomanuelarch@libero.it

PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
311/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a OLGiate OLONA PIAZZA SANTO STEFANO 14, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **85,78** mq per la quota di:

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

In Piazza Santo Stefano a lato della Chiesa Parrocchiale dei Santi Stefano e Lorenzo si attesta l'ingresso dell'immobile a corte in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terra la cui distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: soggiorno, cucina, un disimpegno a cui si accede al bagno, a una camera da letto e alla camera matrimoniale. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo e vasca con doccia integrata.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia, caldaia interna per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e stufa a pellet per il riscaldamento.

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

Lo stato dei luoghi è stato realizzato senza titolo edilizio e sono state modificate parti strutturali senza alcuna verifica strutturale preliminare e presentazioni pratiche strutturali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,09 zona notte e 3,30 zona giorno. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 83 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANTO STEFANO n. 14, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO  
Coerenze: NORD: cortile retrostante EST: A.U.I. SUD: cortile comune OVEST: A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,78 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>€. 54.096,00</b>

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.096,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.096,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Occupato dai due debitori, marito e moglie con un figlio minorenni e uno maggiorenne.  
Ingresso agevole.

### 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 04/04/2002 a firma di Notaio Paolantonio Michele ai nn. 138105 di repertorio, registrata il 19/04/2002 ai nn. 521 serie 2, iscritta il 12/04/2002 a Agenzia delle Entrate di Milano ai nn. 45661/10007, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 93.000,00 €.

Importo capitale: 62.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca in rinnovazione del 24/02/2022 registro generale 23182, registro particolare 4330. LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI IN DICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (DA INTENDERSI Q UI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRIPTA), LA QUALE COSTITUISCE TITOL O PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - 2 COMMA COD. CIVILE.S I PREMETTE QUANTO SEGUE:1) IN DATA 04.04.2002, LA [REDACTED]

[REDACTED] A STIPULATO UN CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO CON I SIG.RI [REDACTED] PER EURO 62.000,00 CON FIRME AUTENTICATE DAL NOTAIO DOTT. MICHELE PAOLANTONIO DI BUSTO ARSIZIO

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/06/2005 ai nn. 12207/117 di repertorio, iscritta il 23/06/2005 a Agenzia delle Entrate di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 93323/23352, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 5.551,24 €.

Importo capitale: 2.775,62 €.

Durata ipoteca: -.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/06/2010 ai nn. 12314/117 di repertorio, iscritta il 01/07/2010 a Agenzia delle Entrate di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 82809/19928, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 248.011,92 €.

Importo capitale: 124.005,96 €.

Durata ipoteca: -.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

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

pignoramento, stipulata il 13/07/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2534 di repertorio, registrata il 17/08/2021 a Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 125274/85310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/04/2002 a firma di Notaio Michele Paolantonio di Busto Arsizio ai nn. 138104/8587 di repertorio, registrato il 19/04/2002 a Busto Arsizio ai nn. 728 serie 1V, trascritto il 12/04/2002 a

Ufficio del territorio di Milano 2 ai nn. 45660/27370

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/04/2002 a firma di Notaio Michele Paolantonio di Busto Arsizio ai nn. 138104/8587 di repertorio, registrato il 19/04/2002 a Busto Arsizio ai nn. 728 serie 1V, trascritto il 12/04/2002 a Ufficio del territorio di Milano 2 ai nn. 45660/27370

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/1991 fino al 04/04/2002), con atto stipulato il 21/10/1991 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 13026 di repertorio, trascritto il 15/11/1991 a Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare 2 ai nn. 85840/62618

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

Lo stato autorizzato è riferito alla concessione edilizia n° 99/1989 di cui è stata chiesta e rilasciata agibilità.

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **99/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, presentata il 20/09/1989, rilasciata il 26/10/1989, agibilità del 13/09/2005.

- Domanda di agibilità del 13/11/2003 prot. 13506

CONCESSIONE EDILIZIA N. **26/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 15/03/1993, rilasciata il 29/04/1993.

Pratica rilasciata ma l'agibilità non è riferita a questa pratica pertanto l'ultimo stato legittimo è riferito alla concessione edilizia 99/1983

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n° 2 del 19/03/2012. Pubblicato su BURL, serie avvisi e concorsi n° 23 del 06/06/2012, l'immobile ricade in zona B2 (Tav . PdR 2.2 Quadro urbanistico Nord/est). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 a pag 13, appendice X e appendice Y. Adozione con delibera del consiglio comunale n°21 del 29/09/2011, pubblicato su BURL, serie Avvisi e Concorsi n° 43 del 26/10/2011. Prima variante approvata con delibera del consiglio comunale n°30 del 31/07/2014. Seconda variante approvata con delibera del consiglio comunale n°42 del 29/10/2015. Variante ridelimitazione fasce di rispetto pozzi pubblici del COMUNE DI OLGiate OLONA approvata con delibera del consiglio comunale n°55 del 11/11/2021

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi difforme dalla scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di sanatoria, previa verifica di idoneità statica e sostituzione della porta ingresso con una porta vetrata per garantire i rapporti aeroilluminanti del soggiorno

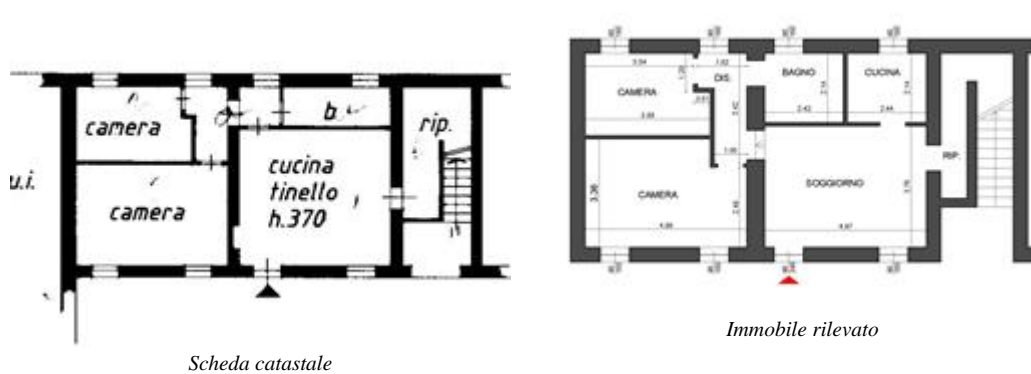
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica di sanatoria: €2.500,00
- Verifica idoneità statica : €1.200,00
- Sostituzione porta con una portafinestra: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Opere realizzate senza titolo edilizio, lavori eseguiti su parti strutturali senza alcuna verifica



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione nuova scheda catastale: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN OLGiate OLONA PIAZZA SANTO STEFANO 14, QUARTIERE CENTRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OLGiate OLONA PIAZZA SANTO STEFANO 14, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **85,78** mq per la quota di:

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

In Piazza Santo Stefano a lato della Chiesa Parrocchiale dei Santi Stefano e Lorenzo si attesta l'ingresso dell'immobile a corte in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terra la cui distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: soggiorno, cucina, un disimpegno a cui si accede al bagno, a una camera da letto e alla camera matrimoniale. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo e vasca con doccia integrata.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia, caldaia interna per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e stufa a pellet per il riscaldamento.

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

Lo stato dei luoghi è stato realizzato senza titolo edilizio e sono state modificate parti strutturali senza alcuna verifica strutturale preliminare e presentazioni pratiche strutturali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,09 zona notte e 3,30 zona giorno. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 83 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANTO STEFANO n. 14, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO  
Coerenze: NORD: cortile retrostante EST: A.U.I. SUD: cortile comune OVEST: A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



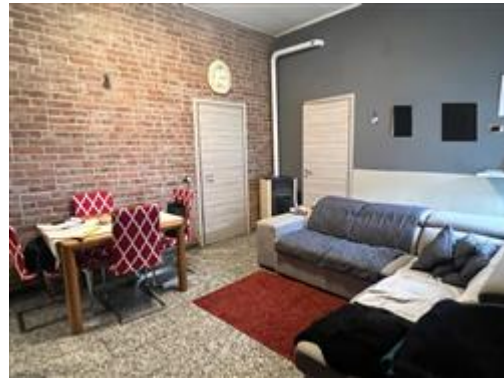
Accesso alla corte da Piazza Santo Stefano



Immibile al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare



*Soggiorno*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Cucina*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Chiesa Santi Innocenti*



*Parco Medio Olona*





Sala Alba



Villa Gonzaga

SERVIZI

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

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

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 20 km
- autobus distante 290 mt
- autostrada distante 3,6 km
- ferrovia distante 3,1 km
- superstrada distante 4,0 km

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

tangenziale distante 24,8 km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in posizione centrale, in affaccio sulla chiesa del quartiere Centro del comune di Olgiate Olona.

La zona è a destinazione residenziale con anche attività commerciali, scuole, comune e biblioteca.

L'appartamento è all'interno di una corte lombarda, che si sviluppa su tre piani fuori terra.

In Piazza Santo Stefano a lato della Chiesa Parrocchiale dei Santi Stefano e Lorenzo si attesta l'ingresso dell'immobile a corte in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terra

L'edificio è di vecchia costruzione e presenta la facciata in affaccio sul cortile in intonaco strullato di colore bianco con zoccolo dipinto di colore grigio scuro.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: soggiorno, cucina, un disimpegno a cui si accede al bagno, a una camera da letto e alla camera matrimoniale. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo e vasca con doccia integrata.

La zona notte è rialzata rispetto alla zona giorno di due gradini.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia, caldaia interna per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e stufa a pellet per il riscaldamento.

Pavimenti misti in pietra e ceramica.

Le finiture sono tenute bene, gli impianti sono sprovvisti di certificazione. Si ritiene che la proprietà sia adeguata alla destinazione.

Ci sono segni di umidità di risalita presumibilmente per la mancanza di vespaio areato.


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

Lo stato dei luoghi è stato realizzato senza titolo edilizio e sono state modificate parti strutturali senza alcuna verifica strutturale preliminare e presentazioni pratiche strutturali.


#### Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto.  al di sopra della media


struttura portante in legno

*protezioni infissi esterni:* grate alle finestre  buono

realizzate in ferro

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in  al di sopra della media

pvc. di colore bianco

*portone di ingresso:* porta blindata realizzato in  nella media

struttura in acciaio e pannelli color legno, gli accessori presenti sono: maniglia e spioncino.

pannello esterno rovinato dalle intemperie.  
Sopraluce in vetro cemento

*infissi esterni:* finestre a due ante battenti realizzati in pvc con doppio vetro. alcune non si chiudono bene

nella media 

*infissi interni:* porte a battente realizzati in tamburate rivestite in laminato effetto legno colore larice ghiaccio. maniglie e serratura affetto acciaio satinato

al di sopra della media 

*pareti esterne:* costruite in pareti in mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco strullato colore bianco con zoccolo grigio scuro

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in soggiorno realizzato in rivestimento decorativo effetto mattone. su due pareti

al di sopra della media 

*rivestimento interno:* posto in camera realizzato in rivestimento decorativo effetto pietra. su parete retrostante il letto matrimoniale

al di sopra della media 

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrella effetto pietra colore verde con zoccolo effetto pietra fino ad h. 1.85

al di sopra della media 

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in piastrella effetto piastrelle piccole

al di sopra della media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in sterrato con pietre. pavimentazione cortile comune

al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in pietra lucida dim. 50 x 30 cm posato a correre. in soggiorno e cucina

al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrella beige dim 25 x 20 cm posate a correre. posati nel disimpegno

al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle dim. 33 x 33 cm colore screziato beige posate ortogonalmente. posato nelle camere e nel disimpegno notte

al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle dim. 30 x 30 cm effetto pietra posato ortogonalmente . posato in bagno

al di sopra della media 

*plafoni:* realizzati in intonaco colore bianco

al di sopra della media 

Degli Impianti:

*termico:* stufa con alimentazione in pellet i diffusori sono in nessun diffusore

nella media 

*termico:* caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria con alimentazione in gas

nella media 

*elettrico:* sottotraccia. placche della B-Ticino in plastica colore oro

al di sopra della media 

*condizionamento:* conformità: NON PRESENTE



*citofonico:* conformità: NON PRESENTE



*antifurto:* conformità: NON PRESENTE





*Camera matrimoniale*



*Bagno*



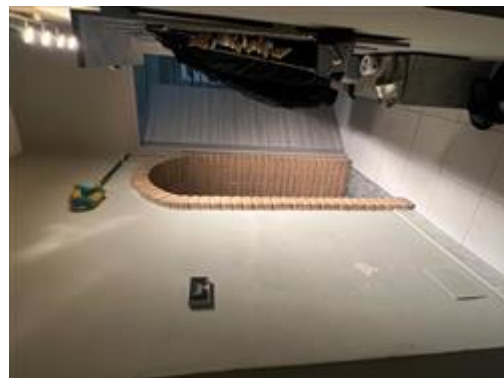
*Bagno*



*Ripostiglio nel sottoscala*



*Cameretta*



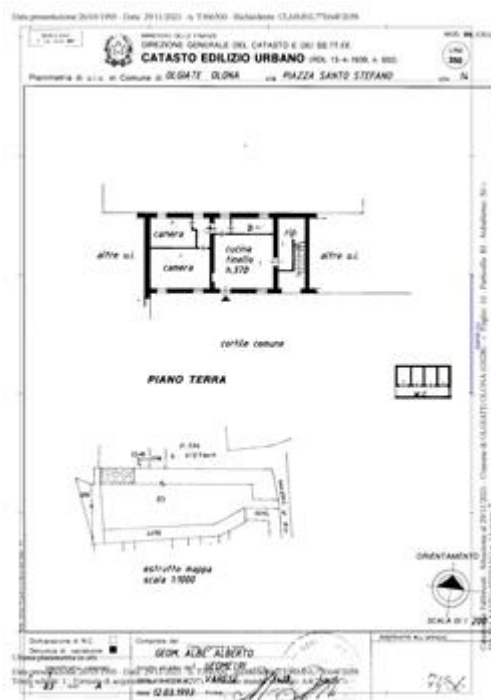
*Disimpegno notte*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	85,78	x	100 %	=	85,78
<b>Totale:</b>	<b>85,78</b>				<b>85,78</b>



scheda catastale

## 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 si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di 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 delle fonti di informazione come la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari e Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese;
- determinando un valore unitario del bene da stimare.

A fronte di queste considerazioni si ritiene che la valutazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori medi degli appartamenti (in medio stato conservativo) site nel comune di Olgiate Olona e, in particolare per abitazioni in medio stato, i valori sono compresi tra i 550,00 e 950,00 €/mq.

Applicando il metodo sintetico comparativo, anche sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, ma soprattutto della conoscenza del mercato, tenuto conto che lo stato dell'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio e modificando le strutture senza alcuna verifica, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" delle superfici lorde

è pari ad una valutazione di 700,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,78 x 700,00 = **60.046,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.046,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.046,00**

## 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 Olgiate 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	85,78	0,00	60.046,00	60.046,00
				<b>60.046,00 €</b>	<b>60.046,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.950,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.096,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.096,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.096,00</b>

data 29/07/2024

il tecnico incaricato  
Manuela Colombo