

*pareti esterne:* costruite in blocchi di laterizio , il rivestimento è realizzato in rasatura per esterni colore chiaro.

buono ★★★★★★★★★★

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti. Tale finitura è riferita al corsello di manovra e camminamenti comuni.

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica monocottura colore chiaro . Il servizio igienico presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica colore grigio chiaro e piano lavandino in muratura, anch'esso rivestito in piastrelle.

buono ★★★★★★★★★★

*plafoni:* realizzati in solette in laterocemento inclinate, con finitura a gesso.

buono ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso:* ad anta singola battente, realizzato in legno tamburato con partiture a riquadri, color latte , gli accessori presenti sono: maniglia cromata.

buono ★★★★★★★★★★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento tinteggiato.

buono ★★★★★★★★★★

*rivestimento interno:* posto in pareti e plafoni inclinati, realizzato in finitura a gesso tinteggiato.

buono ★★★★★★★★★★

*scale:* esterna, con struttura in ferro e pedate in serizzo. La scala, di proprietà, dà accesso all'unità del sottotetto.

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* cavi sottotraccia, con frutti e coprifrutti esterni di primaria ditta; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

buono ★★★★★★★★★★

*idrico:* tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto, fino all' acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

nella media ★★★★★★★★★★

*termico:* centralizzato con alimentazione in caldaia posta al piano interrato e comune all'altra unità abitativa, facente parte del corpo edilizio; i diffusori sono in radiatori tubolari in acciaio verniciato; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

buono ★★★★★★★★★★

*citofonico:* normale (no video); conformità: non rilevabile.

nella media ★★★★★★★★★★

*condizionamento:* split a parete; conformità: non rilevabile.

al di sopra della media ★★★★★★★★★★



Delle Strutture:

*solai*: solaio misto orizzontale (pavimento) e inclinato (copertura) in cemento armato/laterizio in opera, con nervature parallele.

*strutture verticali*: costruite in laterocemento e pilastri in cemento armato.

nella media 

nella media 





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP. LORDA COMMERCIALE SOTTOTETTO ABITABILE	42,00	x	100 %	=	42,00
SUP. LORDA COMMERCIALE SOTTOTETTO AGIBILE (ripostigli comunicanti)	42,00	x	50 %	-	21,00
<b>Totale:</b>	<b>84,00</b>				<b>63,00</b>

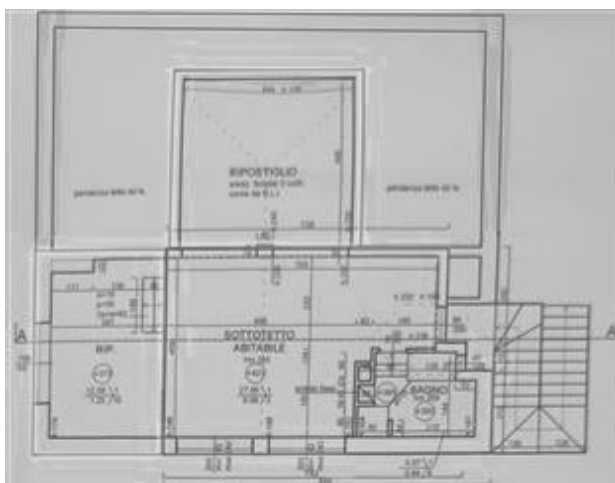


Planimetria come da scheda catastale



Divisione rilevata in sede di sopralluogo





Planimetria come da pratica edilizia n. 33/07



-  SOTTOSETTO ABITABILE (sup. commerciale mq 41,00)
-  IPPOSTIGLIO (sup. commerciale mq 18,00)
-  IPPOSTIGLIO (sup. commerciale mq 24,00)

Superfici commerciali

## 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: **09/04/2024**

Fonte di informazione: **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate**

Descrizione: **Ville e Villini - stato conservativo normale - valore di mercato medio**

Indirizzo: **zona centrale/ intero centro urbano**

Superfici principali e secondarie: **150**

Superfici accessorie:

Prezzo: **202.500,00 pari a 1.350,00 Euro/mq**

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **29/11/2023**

Descrizione: **attico in residenza signorile**

Indirizzo: **via Vittorio Alfieri, San Vittore Olona**

Superfici principali e secondarie: **131**

Superfici accessorie:

Prezzo: **350.000,00 pari a 2.671,76 Euro/mq**

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **24/08/2023**



Descrizione: villa plurifamiliare di nuova costruzione su unico livello

Indirizzo: via Carlo Porta, San Vittore Olona

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 410.000,00 pari a 3.106,06 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2023

Descrizione: trilocale mansardato

Indirizzo: via C. Battisti, San Vittore Olona

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 163.100,00 pari a 1.631,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa- valore medio

Indirizzo: ZONA INTERO CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 224.550,00 pari a 1.497,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE PIANO PRIMO (sottotetto)= mq 42 (33 mq circa netti)

SUPERFICIE LORDA AGIBILE (ripostigli comunicanti) = mq 42 (33 mq circa netti)

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l' immobile e la specifica ubicazione;
- 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione;
- 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili;
- 4) la documentazione e gli atti esaminati;
- 5) il sopralluogo effettuato

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 1.450,00 = **91.350,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-350,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.000,00

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA VITTORIO ALFIERI 15

## POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COPERTA

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto in autorimessa coperta** a SAN VITTORE OLONA Via VITTORIO ALFIERI 15, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Trattasi di posto auto ubicato al piano interrato del fabbricato, in adiacenza ad altro posto auto (di pertinenza di altra unità abitativa). L'intera autorimessa è raggiungibile dal cortile, attraverso rampa/scivolo. E' provvista di porta basculante in lamiera stampata e verniciata color grigio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,65 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni 117, piano: interrato, intestato a [REDACTED] (quota 1/2) e [REDACTED] (quota 1/2). Si evidenzia che la visura riporta il nome "[REDACTED]" anziché "[REDACTED]", derivante da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 e precedenti (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2008; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/09/2007). Si veda visura storica (ALL.7)

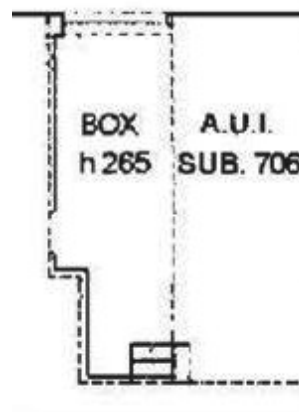
Coerenze: da Nord, in senso orario: altra unità immobiliare (sub. 706), residua unità immobiliare (sub. 703), cortile comune (sub. 702).



L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



accesso carraio



planimetria box



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO - PARABIAGO - RHO - MILANO). 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 del Roccolo - Parco Alto Milanese.



ORTO FOTO



VISTA DA VIA V. ALFIERI



VISTA DA VIA MANZONI



VISTA DA VIA MANZONI



ESTRATTO MAPPA

SERVIZI  
asilo nido

ottimo ★★★★★★★★★★



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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km (MPX)- 47 KM (Linate)- 72 Km (Orio-BG)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 mt (fermata in Via Sempione-Hotel Poli)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 4,10 (A8-MI-VA)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 3,9 (staz. Cancrate)-Km 4,3 (staz.Parabiago)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano interrato del corpo di fabbrica residenziale,





accessibile da scivolo comune. Non vi è muro di separazione rispetto all'altro posto auto adiacente. La struttura dei muri perimetrali portanti dell'autorimessa è in cemento armato e la soletta, del tipo piano, in travetti prefabbricati. Presenta porta basculante in lamiera stampata e verniciata color grigio. Le finiture interne ed esterne, tipiche delle autorimesse, sono meglio di seguito descritte e rappresentate dal rilievo fotografico [redacted] a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso:* basculante doppia, realizzato in lamiera grecata e preverniciata.

nella media ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica.

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

*rivestimento interno:* posto in pareti e plafone, realizzato in intonaco di cemento fine,

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* canaline e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★



*Cancello carrajo*



*Rampa d'accesso*





Vista interna 1



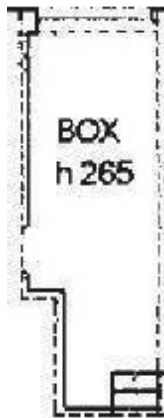
Vista interna 2

CONSISTENZA:

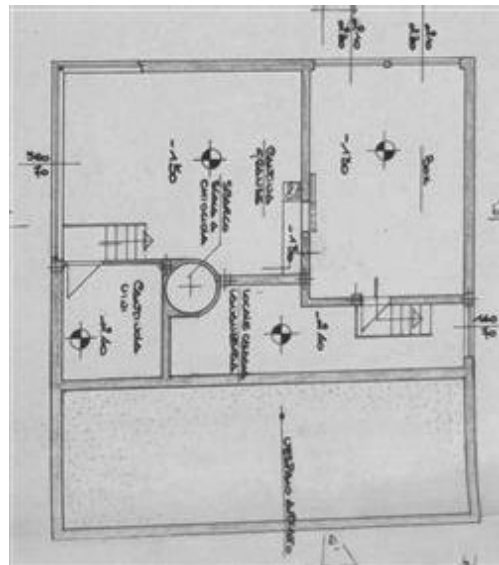
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP. COMMERCIALE BOX	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

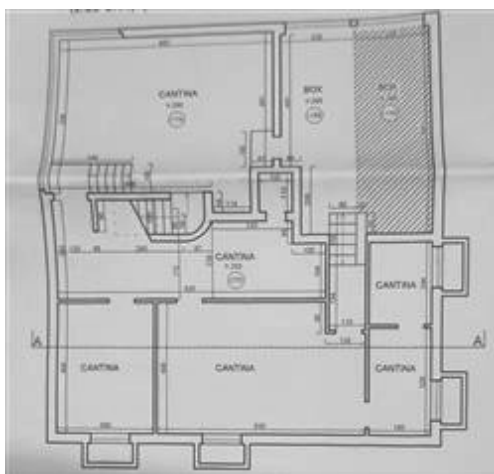


Planimetria box come da scheda catastale



Planimetria piano interrato e box da PE 87/83





Individuazione box pertinenziale come da PE 33/07

## 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: 09/04/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: box- stato conservativo normale - valore di mercato medio

Indirizzo: zona centrale/ intero centro urbano

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.400,00 pari a 800,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: box e autorimesse- valore medio

Indirizzo: ZONA INTERO CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.270,00 pari a 790,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 09/04/2024  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
Descrizione: Posti auto coperti- valore medio  
Indirizzo: ZONA INTERO CENTRO URBANO  
Superfici principali e secondarie: 13  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 6.994,00 pari a 538,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA BOX = mq 15,00

SUPERFICIE NETTA BOX = mq 12,70

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	600,00	=	<b>9.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 9.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 9.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio e Borsino immobiliare, etc); 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SAN VITTORE OLONA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portali internet

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 mansardato in villa	63,00	0,00	91.000,00	91.000,00
B	posto auto in autorimessa coperta	15,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				<b>100.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>

### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Stante la tipologia degli immobili (appartamento al piano sottotetto+ posto auto coperto interrato), i vincoli tipologici-edilizi e le caratteristiche distributive, le superficie interne e le destinazioni d'uso dei locali abitabili e accessori, non si ritiene che i beni possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.850,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.442,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.407,50**

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: **€. 84.407,50**



---

data 21/11/2024

il tecnico incaricato  
Beatrice Bova

