



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALTEA SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
113/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione in corte su 2 piani abit.+ sottotetto** a SOLBIATE OLONA Vicolo San Protaso 14, della superficie commerciale di **121,44** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità abitativa (e ripostigli pertinenziali in corpo staccato descritti al punto B), ubicata in contesto cortilizio, distribuita ai piani terra e primo, oltre a vano accessorio al piano 2° (sottotetto), collegati da scala interna in muratura, così composta: al piano terra, zona ingresso/vano scala, locale soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno e servizio igienico; al piano primo, disimpegno, camera, vano ripostiglio (adibito a cameretta) e bagno; al piano sottotetto collegato da medesima scala, un vano open-space ad uso accessorio. Pertinenza dell'unità abitativa risulta anche il balcone del piano primo, accessibile anche da scala esterna comune.

All'unità, ubicata al n. civico 14, si accede dopo aver percorso il vicolo San Protaso e la corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, ha un'altezza interna di 280-285 (piani t-1°) e h. media 175 (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 650 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VICOLO SAN PROTASO n. 14, piano: T - 1 - 2, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019
Coerenze: a Nord-Est mapp.2348; a Sud-Est mapp. 651; a Sud-Ovest cortile comune al mapp.648; a Nord-Ovest mapp. 646.
A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.

B **rustico pertinenziale (ripost.) in corpo staccato** a SOLBIATE OLONA Vicolo San Protaso 14, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato rustico pertinenziale su due livelli, in corpo staccato ma prospiciente sul cortile, costituito da portico + locale ripostiglio al piano terra, con sovrastante altro portico e vano ripostiglio raggiungibile da scaletta in legno ubicata nel porticato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 2.30 (p.t) e h. media 2,80 (piano 1°). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 652 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 32,28 Euro, indirizzo catastale: VICOLO SAN PROTASO n. 14, piano: T-1, intestato a



[REDAZIONE], derivante da Variazione del 03/02/2020 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011;VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2004.

Coerenze: a Nord-Est mapp. 651; a Sud-Est mapp. 654; a Sud-Ovest e a Nord-Ovest cortile comune al mappale 648.

A miglior specifica, si prenda visione inoltre del titolo di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.355,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.355,00
Data della valutazione:	29/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al primo sopralluogo del 17/09/2024, come notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), non si è potuto effettuare l'accesso in quanto i proprietari erano entrambi assenti e l'immobile appariva disabitato. Solo successivamente, in data 16/10/2024 previa autorizzazione del Giudice, è avvenuto l'accesso forzoso (ALL. 2) e la sottoscritta CTU ha potuto effettuare le necessarie rilevazioni tecniche propedeutiche alla redazione del presente elaborato peritale. In quella sede si è potuto constatare in particolare che l'immobile ad uso residenziale risultava completamente arredato, ma disabitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile depositato agli atti della procedura e ivi riallegato (ALL.5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

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**, stipulata il 09/12/2008 a firma di notaio SURIANI CESARE ai nn. 128322/21363 di repertorio, iscritta il 24/12/2008 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 202149/38870, a favore di Unicredit Banca per la Casa Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura, identificati ai punti A) e B) della relazione peritale. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1348 di repertorio, trascritta il 19/04/2024 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 51040/36813, a favore di ALTEA SPV S.R.L, contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura, identificati ai punti A) e B) della relazione peritale. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

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**

Millesimi condominiali: **non esiste**

Ulteriori avvertenze: **costituzione di condominio**

Come richiamato a pag. 3 dell'atto di provenienza (ALL. 6) è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e impianti comuni della casa ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio ivi compreso il cortile comune censito al fg. 2 mapp. 648. Il Regolamento di condominio è anche citato a pag. 5 dell'atto di proprietà, ma non è reperibile copia, nè risulta esistente un amministratore condominiale, stante la tipologia edilizia di contesto cortilizio allo stato attuale costituito da poche unità abitative.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titolo di provenienza), visure storiche catastali (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/2008), con atto stipulato il 09/12/2008 a firma di Notaio Dr. Suriani Cesare ai nn. 128321/21362 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Milano 6 - Atti pubblici ai nn. 36777 serie 1T, trascritto il 24/12/2008 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 202148/132496.

La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura . Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4) , ispezione catastale (ALL. 7) e titolo reperito (ALL. 6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ , in forza di atto di compravendita (fino al 30/09/2003).

Si veda specifica ispezione catastale (ALL. 7) e certificato notarile (ALL. 5).

████████████████████ per la quota di usufrutto+nuda proprietà (dal 30/09/2003 fino al 09/12/2008), con atto stipulato il 30/09/2003 a firma di Notaio Dr. Fugazzola Mario ai nn. 159383/17502 di repertorio, registrato il 20/10/2003 a Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 1227 serie 2V, trascritto il 21/10/2003 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 151894/91473.

La formalità è riferita ai beni immobili oggetto della presente procedura. Si veda quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL.6) e certificato notarile (ALL. 5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al punto 9 del titolo di provenienza dei beni (ALL. 6), si dichiara che trattasi di costruzione le cui opere sono iniziate anteriormente al 1° Settembre 1967, e che successivamente è stata interessata dalle pratiche edilizie CE n. 100/93 e DIA n. 27/01 . La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale (ALL. 10), effettuata "incrociando" i nominativi delle proprietà succedute nel tempo, ha prodotto le pratiche di seguito elencate e allegate (ALL 11). Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di seguito descritto e allegato (ALL. 12).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 02/1993, intestata a ██████████, per lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento tetto e intonaco di facciata (immobile in Via S. Protaso, mapp. 652), presentata il 29/04/1993, rilasciata il 06/05/1993 con il n. 2/93/A di protocollo.

Si veda relativa pratica edilizia reperita agli atti (ALL. 11a).

Concessione Edilizia N. 78/1993 in sanatoria (NON RILASCIATA), intestata a ██████████, per lavori di sistemazione fabbricato esistente ad uso rustico di cui al mappale 652, in sanatoria , presentata il 02/07/1993 con il n. 4213 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a l'immobile ad uso deposito di cui al corpo B del presente lotto.

NB: in data 23/07/1993 con prot. 4644 , l'Ente Comunale ha comunicato il DINIEGO alla suddetta istanza di sanatoria in quanto "ai sensi dell'art.1.6 comma f delle NTA del PRG vigente gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento" . Allo stato attuale non sono di fatto presenti il tamponamento delle murature esterne a



chiusura dei portici, nè le altre opere previste dalla sanatoria respinta dall'Ente, essendo stato ripristinato il porticato aperto. Si veda a miglior chiarimento la relativa documentazione reperita agli atti (ALL. 11b) e il rilievo fotografico (ALL.3).

Concessione edilizia N. **100/1993**, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente (mappali 649-650), presentata il 07/10/1993 con il n. 6154 di protocollo, rilasciata il 05/11/1993 con il n. 100/93 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ll'unità residenziale di cui al corpo A del presente lotto.

Si veda relativa pratica edilizia reperita agli atti (ALL. 11c).

Denuncia di inizio attività N. **27/2001**, intestata a [REDACTED], per lavori di completamento opere di finitura di cui alla CE 100/93, presentata il 18/05/2001 con il n. 4476 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ll'unità ad uso residenziale di cui al corpo A del presente lotto.

Si veda relativa pratica edilizia reperita agli atti (ALL. 11d).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 23/04/2024, l'immobile ricade in zona NAF (TESSUTO DEL CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 e seguenti delle NTA del PGT vigente (PdR 01). Il titolo è riferito solamente al l' azzonamento urbanistico vigente nell'ambito su cui insistono i beni oggetto di procedura. Si vedano estratti dell' azzonamento urbanistico (PGT) e delle N.T.A (ALL. 12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (titoli edilizi) - ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (schede catastali) - ALL. 12 (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: confrontando lo stato dei luoghi rilevato dell'unità abitativa con le planimetrie di progetto allegate all'ultimo titolo edilizio depositato agli atti (D.I.A. n. 27/2001, di cui ad ALL. 11d), si evidenziano in generale lievi difformità di misure nel tracciamento dei locali e di altezze interne, rispetto a quanto dichiarato sulle planimetrie autorizzate. Si fa presente che la distribuzione interna dei locali è in ogni caso conforme al titolo edilizio, fatte salve alcune misure nette differenti come sopra specificato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. Per la quantificazione dell'aggiornamento catastale, dovuto a chiusura della pratica edilizia in sanatoria, si rinvia al punto 8.2 "conformità catastale".

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

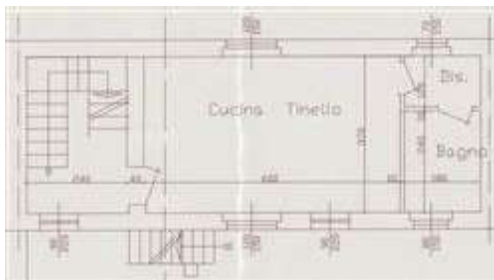
Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €2.500,00
- stima sanzione pecuniaria ipotizzata per i tracciamenti interni eseguiti in difformità (la sanzione prevista definitiva sarà comunque determinata dall'UTE com.lc): €1.000,00

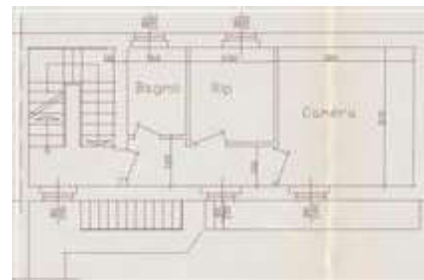
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a ll'unità abitativa.

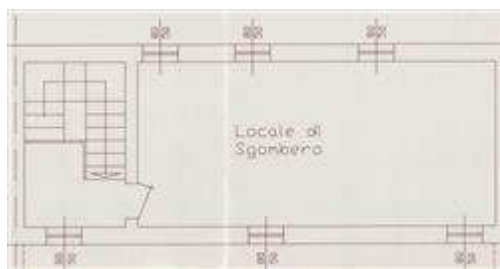
Di seguito si riportano gli estratti degli elaborati grafici dell'unità abitativa, allegati all'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA 27/2001):



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo (sottotetto)



Prospecti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale dell'abitazione reperita agli atti (ALL. 9), non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato per le difformità già evidenziate al precedente punto 8.1. (normativa di riferimento: Procedura DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale con presentazione Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:



- spese tecniche per variazione scheda catastale, da modificare dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria, mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a € 50,00), ed esclusi iva e oneri accessori: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a ll'unità abitativa.

Di seguito si riportano le schede catastali e particolari delle singole planimetrie degli immobili oggetto di valutazione:

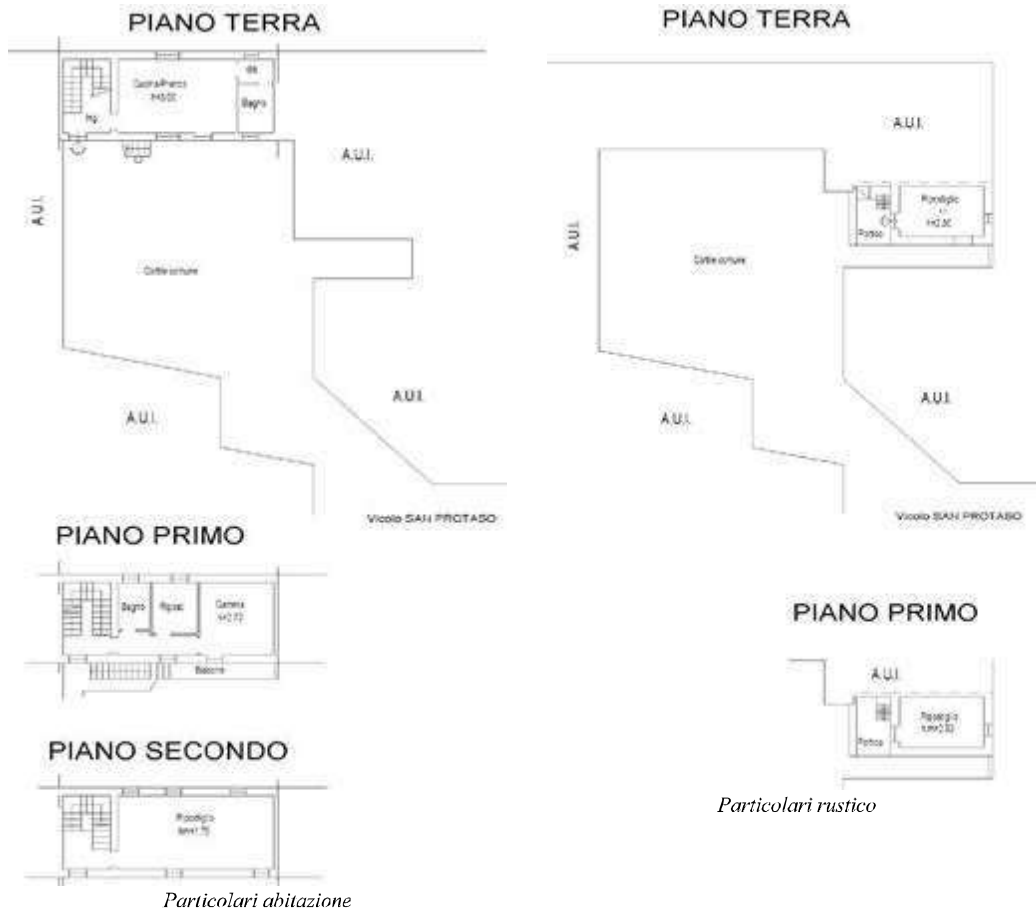


Scheda catastale abitazione



Scheda catastale rustico





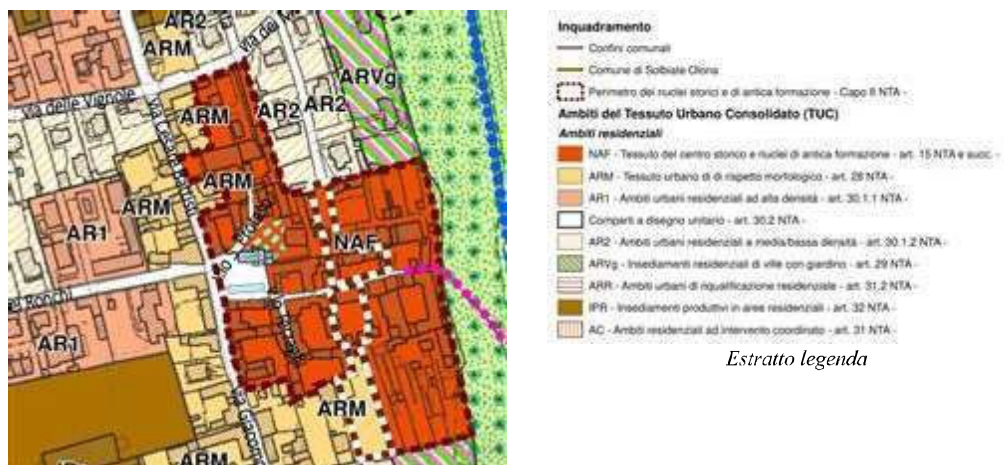
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti di cui ad ALL. 12)

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso rilevata è conforme all'azzoneamento urbanistico vigente (descritto al precedente paragrafo 7.2), e di cui si riporta di seguito l'estratto e relativa legenda:



Estratto di PGT

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalle visure storiche catastali (ALL.7).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono reperibili agli atti comunali i certificati di conformità degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico esistenti. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica tecnica degli impianti esistenti (il cui adeguamento risale al 2001, come da pratica edilizia comunale DIA 27/2001), e rilascio delle relative certificazioni di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- incidenza ipotizzata per la verifica tecnica degli impianti esistenti, eventuale adeguamento e rilascio delle relative certificazioni di conformità: € 1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico esistenti.

BENI IN SOLBIATE OLONA VICOLO SAN PROTASO 14

**ABITAZIONE IN CORTE SU 2 PIANI ABIT.+
SOTTOTETTO**

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione in corte su 2 piani abit.+ sottotetto a SOLBIATE OLONA Vicolo San Protaso 14, della superficie commerciale di **121,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di unità abitativa (e ripostigli pertinenziali in corpo staccato descritti al punto B), ubicata in contesto cortilizio, distribuita ai piani terra e primo, oltre a vano accessorio al piano 2° (sottotetto), collegati da scala interna in muratura, così composta: al piano terra, zona ingresso/vano scala, locale soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno e servizio igienico; al piano primo, disimpegno, camera, vano ripostiglio (adibito a cameretta) e bagno; al piano sottotetto collegato da medesima scala, un vano open-space ad uso accessorio. Pertinenza dell'unità abitativa risulta anche il balcone del piano primo, accessibile anche da scala esterna comune.



All' unità, ubicata al n. civico 14, si accede dopo aver percorso il vicolo San Protaso e la corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, ha un'altezza interna di 280-285 (piani t-1°) e h. media 175 (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 650 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VICOLO SAN PROTASO n. 14, piano: T - 1 - 2, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019
Coerenze: a Nord-Est mapp.2348; a Sud-Est mapp. 651; a Sud-Ovest cortile comune al mapp.648; a Nord-Ovest mapp. 646.

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.



vicolo d'ingresso



vista corte comune



vista facciata prospettante sulla corte comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fagnano Olona - Gorla Maggiore- Olgiate Olona -Busto Arsizio). 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: PLIS del Medio Olona.



Orto-foto



Ingresso alla corte da Via S. Protaso



Prospetto sulla corte fabbricato residenziale



Prospetto fabbricato accessorio pertinenziale

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio

buono	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
buono	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
nella media	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
nella media	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
ottimo	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
nella media	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
mediocre	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
buono	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
ottimo	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆



musei	mediocre	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	
palazzetto dello sport	al di sotto della media	
piscina	buono	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media superiore	al di sotto della media	
spazi verde	nella media	
stadio	al di sotto della media	
supermercato	ottimo	
teatro	mediocre	
università	mediocre	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 19 Km (Mpx)-55 Km (Linate)-79 Km (Orio al Serio)	ottimo	
autobus distante 350 mt (fermata autobus)	ottimo	
autostrada distante 3,8 Km (A8-Uscita Busto Arsizio)	ottimo	
superstrada distante 3,8 km (SS336 per Malpensa)	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITA' ABITATIVA si distribuisce ai piani terra e primo di uno dei corpi di fabbrica prospettanti sulla corte comune di vicolo S. Protaso. Al piano terra si accede direttamente dal cortile: qui sono ubicati l' ingresso/vano scala da cui si accede al locale soggiorno/cucina/pranzo e ad un disimpegno che conduce al servizio igienico. La scala interna, a due rampe, collega gli ambienti abitativi del piano superiore (il primo piano è anche raggiungibile dalla scala esterna comune, attraverso il balcone pertinenziale), dove si trovano la camera matrimoniale, un ampio ripostiglio (di fatto utilizzato quale cameretta), un disimpegno e un secondo servizio igienico. La scala interna conduce poi al sottotetto open-space, completo di finiture interne e avente copertura inclinata con altezza media di 1,75 mt, utilizzato quale accessorio collegato ai vani abitativi sottostanti.

Nel suo insieme l'unità abitativa presenta internamente un buon stato conservativo e denota recenti interventi di manutenzione. Il tutto come meglio illustrato dal rilievo fotografico (ALL. 3) e dalla descrizione dettagliata seguente:



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta con vetrocamera; realizzati in legno tinta noce. I sistemi oscuranti sono costituiti da persiane in legno.

al di sopra della media



infissi interni: porte ad anta battente; realizzati in legno tamburato tinta noce.

nella media



manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio.

nella media



pareti esterne: costruite in blocchi di laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco colorato per esterni.

nella media



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica chiara. Tale finitura è riferita al balcone. Il cortile comune risulta invece a sterrato e ghiaietto.

nella media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica.

nella media



plafoni: realizzati in solette in laterocemento per i primi due piani. Il sottotetto ha orditura lignea inclinata con travi a vista.

nella media



portone di ingresso: del tipo blindato, realizzato in legno tamburato. L'abitazione è provvista di due portoncini d'accesso (uno in corrispondenza del vano scala e uno in soggiorno).

nella media



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno.

nella media



rivestimento esterno: realizzato in rasatura colorata.

nella media



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

nella media



scale: interna a due rampe e collega i tre piani; con rivestimento in marmo e parapetto in ferro.

buono



Degli Impianti:

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

nella media



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



gas: in rame, con alimentazione fino a rete di distribuzione esterna; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

nella media



termico: autonomo, con alimentazione in caldaia murale esterna, posta sul balcone; i diffusori sono in radiatori in alluminio verniciato; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde inclinate, con struttura lignea e manto di copertura in tegole tipo di laterizio.

nella media 

scale interne: in muratura a due rampe, con rivestimento in marmo.

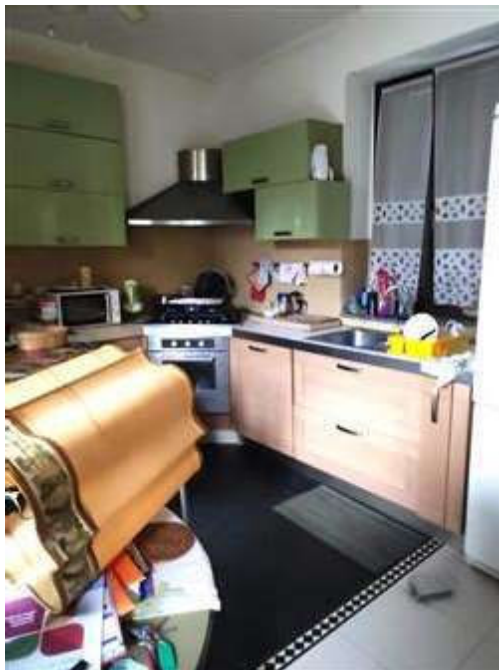
buono 

solai: laterocemento.

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura.

al di sopra della media 



SOGGIORNO-COTTURA



BAGNO I





CAMERA



CAMERETTA (RIPOSTIGLIO)



BAGNO 2



SOTTOTETTO

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
-------------	-------------	--------	-------------

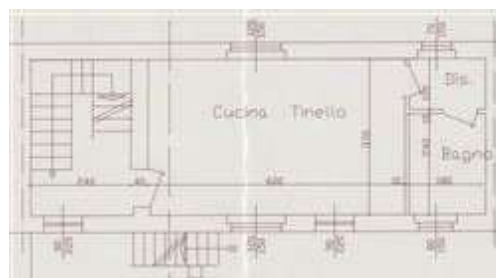


SUPERFICIE LORDA ABITABILE (piani terra e primo)	100,00	x	100 %	-	100,00
SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA (SOTTOTETTO COMUNICANTE)- superficie avente h. > H 1.50	40,00	x	50 %	=	20,00
SUPERFICIE BALCONE	4,80	x	30 %	=	1,44
Totale:	144,80				121,44

PIANO TERRA

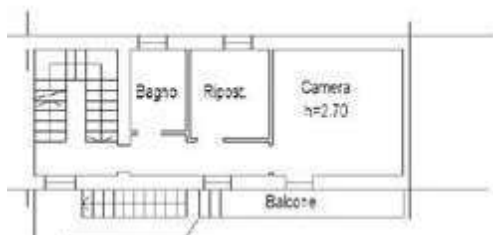


Piano Terra (da scheda catastale)

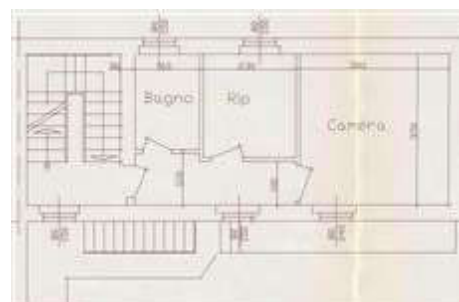


Piano Terra (da pratica comunale DLA 27/2001)

PIANO PRIMO

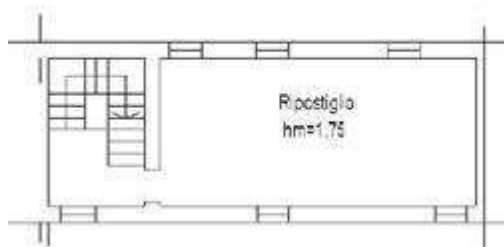


Piano Primo (da scheda catastale)

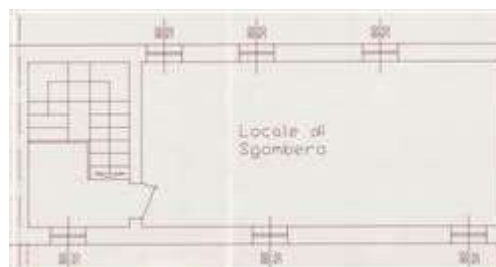


Piano Primo (da pratica comunale DLA 27/2001)

PIANO SECONDO



Piano Secondo/sottotetto (da scheda catastale)



Piano Secondo/sottotetto (da pratica comunale DIA 27/2001)

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: 30/06/2024
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: Abitazioni civili di tipo normale- valore medio
Indirizzo: ZONA CENTRALE UNICA
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 158.250,00 pari a 1.055,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Portale internet: Immobiliare.it
Descrizione: Bilocale al p. 1°
Indirizzo: vicolo Terzaghi, Solbiate Olona
Superfici principali e secondarie: 43
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 930,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/10/2024
Fonte di informazione: Portale internet: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale al p. 2°
Indirizzo: Via Olona, Solbiate Olona
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.356,16 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/10/2024
Fonte di informazione: Portale internet: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale al p. 1°-2°
Indirizzo: Via Mattcotti Solbiate Olona
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 1.126,58 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 17/10/2024
Fonte di informazione: Borsino immobiliare



Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia di qualità inferiore alla media di zona - valore medio

Indirizzo: Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.400,00 pari a 864,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 17/10/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di fascia media - valore medio

Indirizzo: Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.300,00 pari a 1.013,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2023

Fonte di informazione: Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese - Camera di Commercio Varese

Descrizione: unità abitative abitabili in buono stato - valore medio

Indirizzo: Solbiate Olona

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.500,00 pari a 850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE PIANO TERRA = mq 50,00

SUPERFICIE LORDA ABITABILE PIANO PRIMO = mq 50,00

SUPERFICIE LORDA ACCESSORIO COMUNICANTE (SOTTOTETTO CON H> 1.50 MT) = mq 40,00

SUPERFICIE LORDA BALCONE = mq 4,80

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 il bene 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) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121,44	x	900,00	=	109.296,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
arrotondamento	-296,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 109.000,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 109.000,00

BENI IN SOLBIATE OLONA VICOLO SAN PROTASO 14

**RUSTICO PERTINENZIALE (RIPOST.) IN CORPO
STACCATO**

DI CUI AL PUNTO B

rustico pertinenziale (ripost.) in corpo staccato a SOLBIATE OLONA Vicolo San Protaso 14, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato rustico pertinenziale su due livelli, in corpo staccato ma prospettante sul cortile, costituito da portico + locale ripostiglio al piano terra, con sovrastante altro portico e vano ripostiglio raggiungibile da scaletta in legno ubicata nel porticato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 2.30 (p.t) e h. media 2,80 (piano 1°). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 652 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 32,28 Euro, indirizzo catastale: VICOLO SAN PROTASO n. 14, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 03/02/2020 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE; Variazione del 09/11/2015 - Inscrimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2004.

Coerenze: a Nord-Est mapp. 651; a Sud-Est mapp. 654; a Sud-Ovest e a Nord-Ovest cortile comune al mappale 648.

A miglior specifica, si prenda visione inoltre del titolo di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .





Vista facciata esterna dal cortile



Particolare con portico



Particolare accessi ai vani ripostigli

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono FAGNANO OLONA - GORLA MAGGIORE- OLGiate OLONA -BUSTO ARSIZIO). 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: PLIS del Medio Olona.



Orto-foto



Ingresso alla corte da Via S. Protaso



Prospetto sulla corte fabbricato residenziale



Prospetto fabbricato accessorio pertinenziale

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra

buono	★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★



parco giochi	al di sotto della media	
palazzetto dello sport	al di sotto della media	
piscina	buono	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media superiore	al di sotto della media	
spazi verde	nella media	
stadio	al di sotto della media	
supermercato	ottimo	
teatro	mediocre	
università	mediocre	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 19 Km (Mpx)-55 Km (Linate)-79 Km (Orio al Serio)	ottimo	
autobus distante 350 mt (fermata autobus)	ottimo	
autostrada distante 3,8 Km (A8-Uscita Busto Arsizio)	ottimo	
superstrada distante 3,8 km (SS336 per Malpensa)	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	
esposizione:	scarso	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla zona porticata, attraverso porta in ferro, è possibile accedere al primo ripostiglio del piano terra; tramite scaletta in legno, si raggiunge il porticato al piano primo, da cui si ha accesso al ripostiglio. Trattasi di locali al rustico in condizioni conservative fatiscenti. Il tutto meglio illustrato sul rilievo fotografico (ALL. 3) e come da finiture di seguito descritte.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio	molto scarso	
<i>pareli esterne:</i> costruite in laterizio	molto scarso	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	molto scarso	
<i>portone di ingresso:</i> porte a battente realizzato in legno e ferro	pessimo	

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde inclinate con travi a vista(piano	mediocre	
---	----------	--

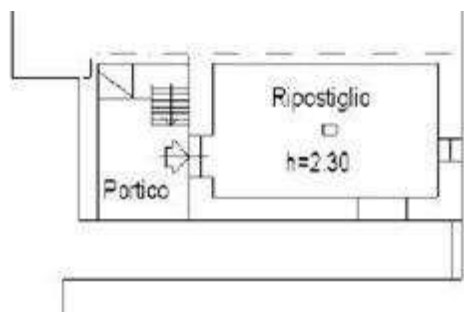


primo)

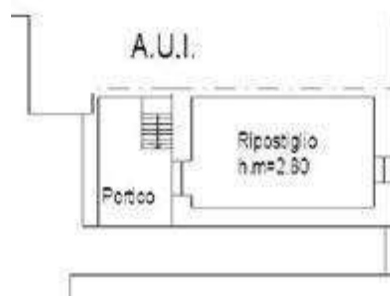
scale esterne: legno

solai: laterocemento

pessimo ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★



Pianta piano terra



Pianta piano primo



Ripostiglio al Piano Terra



Particolare scala d'accesso al piano primo





Ripostiglio al Piano Primo

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
SUPERFICIE COMMERCIALE (P.TERRA)	LORDA RIPOSTIGLIO	17,80	x	100 %	=	17,80
SUPERFICIE COMMERCIALE (P.PRIMO)	LORDA RIPOSTIGLIO	17,80	x	100 %	=	17,80
SUPERFICIE COMMERCIALE (P.TERRA)	LORDA PORTICO	6,60	x	30 %	=	1,98
SUPERFICIE COMMERCIALE (P.PRIMO)	LORDA PORTICO	6,60	x	30 %	=	1,98
Totale:		48,80				39,56





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 17/10/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Magazzini valore medio

Indirizzo: Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.900,00 pari a 199,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA = mq 24,40 (mq 17,80 ripostiglio + mq 6,60 portico)

SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO = mq 24,40 (mq 17,80 ripostiglio + mq 6,60 portico)

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 il bene 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) i sopralluoghi effettuati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,56 x 200,00 = 7.912,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-12,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.900,00

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 (Bollettino della Camera di Commercio di Varese, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, etc); 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solbiate Olona, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari, rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, ed inoltre: portale 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	Abitazione in corte su 2 piani abit. sottotetto	121,44	0,00	109.000,00	109.000,00
B	rustico pertinenziale (ripost.) in corpo staccato	39,56	0,00	7.900,00	7.900,00
				116.900,00 €	116.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota intera di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (unità abitativa + accessori pertinenziali) è intestata agli esecutati (in ragione di 1/2 ciascuno) e pertanto non pare necessaria l'eventuale divisibilità. Si ritiene comunque che, con particolare riferimento al bene principale (abitazione), considerate le sue caratteristiche impiantistiche e distributive, le superfici interne e le destinazioni d'uso dei locali, non possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dello stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vcdi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.545,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.355,00**

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: **€. 105.355,00**

data 29/10/2024

il tecnico incaricato
Arch. Beatrice BOVA

