



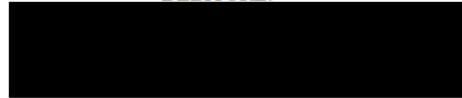
TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

184/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

dott Milton D'Ambra

CUSTODE:

GIVG Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carlo Cassol

CF: CSSCRL65M31C004F
con studio in FAGNANO OLONA (VA) VIA R. SANZIO 11
telefono: 0331774935
email: geomwalter@email.it
PEC: carlo.cassol@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
184/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FAGNANO OLONA via Rosmini 3, quartiere centro, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

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

Appartamento uso civile abitazione in cortile nel centro di Fagnano Olona. L'appartamento si sviluppa al piano terra è composto zona ingresso con soggiorno-pranzo e angolo cottura a vista, una camera, disimpegno cieco con piccolo locale caldaia murale a gas, bagno cieco con doccia. Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio dalla via Rosmini n. 3 attraverso androne dotato di cancello. In generale l'appartamento si trova in carente stato conservativo e manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4761 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158386 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 158386.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà
Dati catastali da aggiornare
- foglio 12 particella 4761 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158384 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 158384.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà
Dati catastali da aggiornare
- foglio 12 particella 4761 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158385 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 158385.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra



proprietà
Dati catastali da aggiornare

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 2-3 piano fuori terra, 0 piano interrato.

B appartamento a FAGNANO OLONA via Rosmini 3, quartiere centro, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di:

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

Appartamento tipo duplex uso civile abitazione in cortile nel centro di Fagnano Olona. L'appartamento si sviluppa al piano primo e secondo così composto: primo piano zona giorno con scala interna di collegamento al piano superiore, disimpegno, vano con caldaia murale autonoma, ampio bagno; al secondo piano due camera disimpegno e bagno. Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio dalla via Rosmini n. 3 attraverso androne dotato di cancello, si prende poi la scala esterna di ballatoio per raggiungere il primo piano con accesso da porta blindata. In generale l'appartamento si trova in normale stato conservativo e manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo-secondo, ha un'altezza interna di 260-270. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4761 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158386 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 158386.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà
Dati catastali da aggiornare
- foglio 12 particella 4761 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158384 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 158384.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà
Dati catastali da aggiornare
- foglio 12 particella 4761 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vano, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158385 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 158385.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà
Dati catastali da aggiornare

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 2-3 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	185,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.026,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.026,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo i locali erano occupati dal debitore con i suoi familiari. Il debitore si è reso disponibile nel consentire le operazioni di rilievo ed acquisizione dei dati per la stesura della presente perizia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sezione compilata sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo, integrata con le verifiche del sottoscritto

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 18/12/2003 a firma di notaio Rossi Franco ai nn. 53607/5760 di repertorio, iscritta il 29/12/2003 a Milano II ai nn. 188382/41576, a favore di Banca Popolare Di Intra Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Verbania C.F. 00118720036,, contro ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 393.713,00.

Importo capitale: € 157.485,00.



Durata ipoteca: 20 anni.

Dati originari su cui è stata iscritta ipoteca: NCEU Foglio 16 Particella 2540 Subalterno 1, NCEU Foglio 16 Particella 2540 Subalterno 2, NCEU Foglio 16 Particella 2540 Subalterno 4. I suddetti identificativi catastali hanno subito nel tempo variazioni del foglio, della particella, ma coincidono con i dati odierni. L'ipoteca è stata rinnovata a favore di Amco-asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, per capitale di € 157.485,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 393.713,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con gli attuali identificativi aggiornati a seguito di rettifica

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2944 di repertorio, trascritta il 03/07/2025 a Milano II ai nn. 95987/66073, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Nella trascrizione sono riportati i vecchi riferimenti catastali seppure all'epoca della trascrizione fossero già variati secondo gli attuali

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è inserito in ambito di cortile privo di ammistrazione e di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese su cui quindi non è possibile riferire pubntualmente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sezione compilata sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo, integrata con le verifiche del sottoscritto

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2003), con atto stipulato il 18/12/2003 a firma di notaio Rossi Franco ai nn. 53606 di repertorio, trascritto il 29/12/2003 a Milano II ai nn. 188381/110440.

[REDACTED] è proprietario in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/1991 fino al 18/12/2003), con atto stipulato il 21/02/1991 a firma di notaio Brighina ai nn. 134220/27493 di repertorio, registrato il 04/03/1991 a Gallarate ai nn. 589 serie 1,



trascritto il 27/02/1991 a Milano II ai nn. 19216/15102

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 14/07/2025 fatta richiesta di accesso atti edilizi presso sportello telematico del comune di Fagnano Olona. Dal registro elettronico presente sul sito del Comune a nome dei vari proprietari anche di epoca passata non sono state reperite pratiche edilizie che abbiano autorizzato all'esecuzione dei lavori sui beni oggetto della presente. La ricerca è stata poi integrata in data 02/10/2025 con riferimento ad altro proprietario posto nel medesimo cortiel de debitori.

In data 15/10/2025 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fagnano Olona mi sono state messe a disposizione per la visione le pratiche richieste che risultavano non attinenti i beni oggetto della presente relazione con eccezione della sola DIA 25/2001 relativa al posizone del cancello carraio a chiusura dell'androne di ingresso comune al cortile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio lavori N. DIA 25/2001, intestata a [REDACTED] ed altri, per lavori di realizzazione di cancello a comando per accesso carraio al cortile, presentata il 27/02/2001 con il n. 3964 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 19 del 30/06/2014 pubblicato BURL 47 del 19/11/2014, l'immobile ricade in zona T1 città storica. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Edificio in ambito centro storica censito nel PGT con il numero 177. Si rimanda agli art. 79-80-81 delle NTA del PGT per le specifiche dei parametri urbanistici e destinazioni d'uso ammesse

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il bene qui esaminato presenta notevoli criticità sotto l'aspetto catastale ed edilizio.

Dall'esame della documentazione si evince che il bene qui esaminato sotto l'aspetto catastale è censito con tre subalterni che non corrispondono allo stato in luogo sotto molteplici aspetti:

- divisione in unità immobiliari non corrispondenti alla divisione attuale;
- perimetro esterno (in particolare l'angolo Sud su via Rosmini) non corrisponde alla sagoma reale del bene;
- divisioni interne su tutti i piani;
- esatta identificazione delle parti comuni.

Allo stato attuale il bene è individuabile in due unità immobiliari a destinazione abitativa: una costituita dal piano terra e l'altra costituita dal piano primo e secondo. Sono autonome sotto il profilo del riscaldamento ed impianto elettrico, ma che presentano altresì criticità sotto il profilo igienico sanitario. Senza una preventiva regolarizzazione edilizia generale non è possibile vendere le due unità in lotti distinti.

Sotto il profilo edilizio il bene presenta una prima criticità alta dettata dalla mancanza assoluta di qualsiasi titolo edilizio che abbia autorizzato sia i lavori di divisione interna che la suddivisione in due appartamenti. Sotto l'aspetto edilizio ed igienico sanitario il bene presenta le seguenti criticità:

Alloggio al piano terra:

- tutti locali del piano non hanno un idoneo vespaio aerato;



- il locale soggiorno-pranzo con angolo cottura non soddisfa i requisiti di aeroilluminazione minima, la zona della cottura è carente della canna esalazione prodotti cottura;
- l'unico bagno presente al piano manca di aerazione naturale e manca del bidet (requisito minimo previsto per il primo bagno di ogni alloggio);
- da verificare la presenza delle certificazioni relative agli impianti.

Alloggio piano primo e secondo:

- altezze interne di alcuni locali inferiore ai minimi. Sul punto si precisa che con il Decreto Salva Casa, ovvero la modifica introdotta al DPR 380/01 le attuali altezza sarebbero idonee in quanto è previsto un regime transitorio che consente di regolarizzare allo stato attuale le altezze dei locali abitabili fino al limite di cm 240 e dei locali accessori a cm 220. La deroga sarà applicabile fintanto che non sarà emanato un apposito decreto dal Ministero della salute ai sensi dell'art. 20 comma 1 bis del testo unico edilizia, contenente i requisiti igienico sanitari di carattere prestazionale dell'edificio programmato dal D.lgs. 222/2016. Alla data della presente non è possibile ipotizzare la data di emanazione e se gli attuali contenuti saranno mantenuti, pena l'impossibilità di sanare i locali così come sono oggi;
- aeroilluminazione carente in diversi locali di abitazione, così come l'aerazione del bagno al piano primo;
- da verificare la presenza delle certificazioni relative agli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale conformazione generale del bene, compresa la sua suddivisione in due unità abitative, non fa riferimento ad alcun titolo edilizio rilasciato e/o presentato (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria art 36 bis comma 5 lettera b) con pagamento della sanzione calcolata sulla base dell'incremento di valore venale con un minimo di € 1.032 ed un massimo di € 10.328

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere professionale per la pratica : €3.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a tutti i subalterni.

La determinazione della sanzione non è determinabile autonomamente, ma sulla base di una valutazione effettuata con perizia da parte dell'Agenzia delle Entrate, oltre ad una serie di parametri edilizi ed igienico sanitari che devono essere rispettati. Per tale ragione in questa sezione saranno esposti i soli costi per gli oneri professionali della pratica. Si applicherà una decurtazione forfettaria sul valore del bene per la stima di massima della sanzione che potrà essere calcolata puntualmente solo con la presentazione della relativa pratica di sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Quanto rappresentato sulle schede catastali non corrisponde allo stato dei luoghi sia in termini di perimetro che di divisione interna. La suddivisione dei subalterni non corrisponde ad altrettante unità immobiliari indipendenti (normativa di riferimento: L 1249/39 smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Doc.Fa per fusione e frazionamento, esatta rappresentazione grafica



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

Costi di regolarizzazione:

- Doc.Fa oneri professionali e diritti: €1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i subalterni.

Le schede catastali fanno riferimento a tre distinti subalterni che nel loro complesso identificano l'attuale immobile visionato, ma che presentato irregolarità e carenze. La sagoma perimetrale rappresentata non corrisponde allo stato in luogo ed a quanto già correttamente rappresentato nella mappa del catasto terreni, non sono ben evidenziati gli spazi privati dalle parti comuni con particolare riferimento al ballatoio ed alla scala che collega il ballatoio tra primo e secondo piano. Non riportano in alcun modo le divisioni interne.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FAGNANO OLONA VIA ROSMINI 3, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FAGNANO OLONA via Rosmini 3, quartiere centro, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

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

Appartamento uso civile abitazione in cortile nel centro di Fagnano Olona. L'appartamento si sviluppa al piano terra è composto zona ingresso con soggiorno-pranzo e angolo cottura a vista, una camera, disimpegno cieco con piccolo locale caldaia murale a gas, bagno cieco con doccia. Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio dalla via Rosmini n. 3 attraverso androne dotato di cancello. In generale l'appartamento si trova in carente stato conservativo e manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4761 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158386 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 158386.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà
Dati catastali da aggiornare
- foglio 12 particella 4761 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2



- vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI
 PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158384 in atti dal 23/11/2023
 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 158384.1/2023)
 Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra
 proprietà
 Dati catastali da aggiornare
- foglio 12 particella 4761 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1
 vani, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: 1, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI
 PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158385 in atti dal 23/11/2023
 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 158385.1/2023)
 Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra
 proprietà
 Dati catastali da aggiornare

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 2-3 piano fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento uso civile abitazione in cortile nel centro di Fagnano Olona. L'appartamento si sviluppa al piano terra è composto zona ingresso con soggiorno-pranzo e angolo cottura a vista, una camera, disimpegno cieco con piccolo locale caldaia murale a gas, bagno cieco con doccia. Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio dalla via Rosmini n. 3 attraverso androne dotato di cancello.

Nel dettaglio si accede al cortile dall'androne pedonale-carraio posto sulla via Rosmini al civico 3 nella zona centrale del Comune di Fagnano Olona. Dall'atto di provenienza non è specificato e/o regolamentato l'uso delle parti comuni del cortile, ovvero se esistono possibilità di sostare con veicoli data anche la carenza dei parcheggi sulla strada pubblica nella zona.

Si entra nell'appartamento attraverso porta blindata in piccolo ingresso di circa mq



3,60 che da accesso:

- alla zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista di circa mq 21,50 attraverso passaggio ad arco della larghezza di cm 92 circa. Il locale è dotato di due finestre (le cui dimensioni non consentono di soddisfare la verifica aeroilluminante minima prescritta del regolamento d'igiene), l'una con affaccio diretto su strada e l'altra verso il cortile sotto il ballatoio;

- camera di circa mq 11,50 attraverso porta in legno ad anta cieca liscia, dotata di due finestre con affaccio l'una su strada pubblica e l'altra su cortile di altra proprietà.

Dall'ingresso si accede altresì al disimpegno cieco della superficie di circa mq 6,50 con una zona a piccolo ripostiglio diviso con tenda, che da accesso a:

- piccolo locale caldaia di circa 1,50 mq con piccola finestra che dà su cortile di altra proprietà separata dal cortile in cui è inserito il presente;

- locale bagno privo di aerazione naturale diretta verso l'esterno e dotato di lavabo, wc a pavimento, doccia.

Le finiture interne sono alla civile, con soffitto piano ad altezza di cm 290 circa, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti con prevalenza di piastrelle tipo gres colore chiaro nel bagno, colore cotto negli altri locali, porte interne in legno. Il bagno ha rivestimento in piastrelle sulle pareti con una porzione a vetrocemento verso la caldaia e aerazione indiretta (non a norma regolamento d'igiene) con apertura alta verso il locale disimpegno. Le finestre sono in legno e vetri con inferriate in ferro su strada ma priva di oscuranti esterni. Tutti i locali hanno pavimento privo di vespaio aerato.

STRUTTURA DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO

Il fabbricato è una casa di cortile edificata presumibilmente nel 1800 circa (risulta già presente sulle mappe del catasto Lombardo-Veneto del 1860) avente struttura portante in laterizio con mattoni pieni intonacati, ballatoio e scale esterne in pietra, tetto a due falde con struttura in legno e copertura in laterizio, i solai sono in latero cemento. Le finiture esterne del complesso sono datate con facciate esterne in parte reintonacate con finitura al rustico fine e in parte con vecchio intonaco che si stacca e lascia intravedere la vecchia muratura in mattoni e pietra originaria. Tipo e a vista l'arco in mattoni dell'androne d'ingresso al cortile. Le finestre sono di varie tipologie con oscuranti ai piani superiori in persiane, la finitura della pavimentazione del cortile è in ghiaietto e stabilizzato con qualche area marciapiede pavimentata in calcestruzzo.

STATO MANUTENTIVO, CONSERVATIVO E PATOLOGIE RILEVATE.

L'alloggio è in mediocre stato conservativo e manutentivo, i locali presentano segni di muffa sul soffitto e al piede delle pareti in diversi punti, camera compresa. Dal sopralluogo eseguito, a carico delle presenti unità abitative sono risultate più evidenti le seguenti patologie edilizie:

- nella zona della parete attrezzata dell'angolo cottura che copre la finestra verso



cortile si notano segni di muffa nera in angolo del soffitto;

- nella camera ci sono segni di muffa negli spigoli a soffitto verso strada, alone nero anche sulla parte bassa della parete verso la proprietà vicina, coprifili della porta mancanti;

- nel bagno rottura per cedimento delle piastrelle intorno alla tazza wc, macchie scure segni di probabili perdite sul soffitto nella zona sopra la doccia, mancanza del telaio per l'apertura di aerazine su disimpegno (c'è solo falso telaio), coprifili e porta rovinati, segni di lievi muffe anche sulle piastrelle per scarso ricambio d'aria ;

- nel disimpegno sulle pareti verso esterno sono presenti segni di umidità da risalita con piccole porzioni di intonaco rifatte;

- locale con caldaia da verificare se a norma, non è stato possibile accedere per una visione completa del locale;

Sono fatti salvi gli eventuali per vizi e difetti occulti relativi all'uso degli impianti che il sottoscritto non ha potuto accertare di persona, così come il funzionamento dello scarico delle acque nere e soprattutto la portata del pavimento visto il cedimento nella zona della braga della tazza wc. Da verificare l'allaccio in fogna dell'intero cortile e la presenza di pozzi perdenti.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.

La superficie commerciale è stata calcolata con coefficienti personalizzati (prendendo come base il DPR 138/98), ovvero al lordo dei tavolati interni, conteggiando per intero i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di cm 25. Per i coefficienti di omogeneizzazione tra le varie superfici sono stati utilizzati:

- superfici abitabili al lordo delle murature: coefficiente utilizzato 100% della effettiva superficie lorda;

Con il valore base della quotazione esposta si intende compresa l'incidenza sulle parti comuni del cortile comune

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Slp al lordo dei muri	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 402/2023

Descrizione: Appartamento bilocale con posto auto, in corte composta da 8 unità abitative con posto auto. L'appartamento della superficie commerciale di mq. 58,21 si sviluppa al piano primo ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone/ballatoio con caldaia esterna, oltre a ripostiglio al piano terra e scala di accesso dal piano terra di proprietà esclusiva. Completa il lotto il posto auto scoperto nel cortile, 4

Indirizzo: Via Manzoni, 17 Fagnano Olona, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 56.330,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 402/2023

Descrizione: Appartamento bilocale con posto auto, in corte composta da 8 unità abitative con posto auto. L'appartamento della superficie commerciale di 55,86 mq si sviluppa al piano terra ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, locale caldaia nel sottoscala oltre area piccola di pertinenza/proprietà esclusiva. Completa il lotto il posto auto scoperto nel cortile, 1

Indirizzo: Via Manzoni, 17 Fagnano Olona, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.550,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 402/2023

Descrizione: Appartamento bilocale con posto auto, in corte composta da 8 unità abitative con posto auto. L'appartamento della superficie commerciale di mq. 53,88 si sviluppa al piano primo ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone/ballatoio con caldaia esterna, oltre a ripostiglio al piano terra e scala di accesso dal piano terra di proprietà esclusiva. Completa il lotto il posto auto scoperto nel cortile, 5



Indirizzo: Via Manzoni, 17 Fagnano Olona, VA
Superfici accessorie:
Prezzo: 42.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 51.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 102.00 m
Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona stato manutentivo normale

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.500,00

OMI Agenzia delle Entrate (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti limitrofi alla zona centro di Fagnano Olona stato manutentivo normale

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

Borsino Immobiliare (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona fascia media

Valore minimo: 1.293,00

Valore massimo: 1.499,00

Borsino Immobiliare (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona di seconda fascia

Valore minimo: 1.090,00

Valore massimo: 1.201,00

CCIAA di Varese (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona abitabili in buono stato

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

CCIAA di Varese (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona ristrutturate

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

CCIAA di Varese (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona da ristrutturate

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del



bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo. Esaminando i valori ricavati dall'indagine presso OMI, Borsino Immobiliare e Camera di Commercio di Varese si determina che il valore base si attesta tra un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 (non considerando i valori per gli immobili da ristrutturare indicato solo a titolo di riferimento). Ritenuto che il bene non può considerarsi in stato manutentivo normale, ma che nello stesso tempo non è da considerare un bene da ristrutturare, semmai da adeguare sotto il profilo edilizio, si ritiene che il valore base da applicare al bene oggetto della presente sia quello esposto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 950,00 = **64.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato manutentivo e conservativo carente	-9.690,00
carenza parametri igienico sanitari	-6.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.450,00**

BENI IN FAGNANO OLONA VIA ROSMINI 3, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FAGNANO OLONA via Rosmini 3, quartiere centro, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento tipo duplex uso civile abitazione in cortile nel centro di Fagnano Olona. L'appartamento si sviluppa al piano primo e secondo così composto: primo piano zona giorno con scala interna di collegamento al piano superiore, disimpegno, vano con caldaia murale autonoma, ampio bagno; al secondo piano due camera disimpegno e bagno. Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio dalla via Rosmini n. 3 attraverso androne dotato di cancello, si prende poi la scala esterna di ballatoio per raggiungere il primo piano con accesso da porta blindata. In



generale l'appartamento si trova in normale stato conservativo e manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo-secondo, ha un'altezza interna di 260-270. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4761 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158386 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 158386.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà
Dati catastali da aggiornare
- foglio 12 particella 4761 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158384 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 158384.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà
Dati catastali da aggiornare
- foglio 12 particella 4761 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via Rosmini n. 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0158385 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 158385.1/2023)
Coerenze: via Rosmini, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà
Dati catastali da aggiornare

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 2-3 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento tipo duplex uso civile abitazione in cortile nel centro di Fagnano



Olona. L'appartamento si sviluppa al piano primo e secondo così composto: primo piano zona giorno con scala interna di collegamento al piano superiore, disimpegno, vano con caldaia murale autonoma, ampio bagno; al secondo piano due camera disimpegno e bagno. Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio dalla via Rosmini n. 3 attraverso androne dotato di cancello, si prende poi la scala esterna di ballatoio per raggiungere il primo piano con accesso da porta blindata.

Nel dettaglio si accede al cortile dall'androne pedonale-carraio posto sulla via Rosmini al civico 3 nella zona centrale del Comune di Fagnano Olona. Dall'atto di provenienza non è specificato e/o regolamentato l'uso delle parti comuni del cortile, ovvero se esistono possibilità di sostare con veicoli data anche la carenza dei parcheggi sulla strada pubblica nella zona.

Dal cortile si prende la scala esterna che sale al ballatoio del primo piano, con gradini ripidi aventi finitura in sasso. Si entra nell'appartamento attraverso porta blindata in piccolo disimpegno di circa mq 1.80 avente altezza di cm 230 che collega:

- frontalmente il vano caldaia di circa mq 1.90, chiuso con porta in cui è posta la caldaia pensile funzionante a gas metano da rete, vano privo di aerazione ma con tubo di scarico fumi e presa aria comburente in parete verso la proprietà vicina;

- ampio locale bagno della superficie di mq 8.50 con altezza interna di cm 230 dotato di tazza wc, bidet, mobile lavabo con muretto e ampia vasca d'angolo con gradino di salita in piastrelle lungo il bordo curvo. Il bagno ha piccola finestra di aerazione la cui superficie non soddisfa i requisiti del regolamento d'igiene così come l'altezza interna è inferiore ai minimi. Sul punto relativo all'altezza si rimanda al paragrafo relativo alle conformità edilizia per la possibilità di sanatoria e per la norma transitoria che consente la deroga sulle altezze minime (l'altezza minima interna per gli accessori è fissata in cm 240);

- aperto sulla zona giorno con due vani comunicanti da ampio passaggio ad arco, in cui in un primo locale è presente la scala in legno che comunica internamente al piano superiore (zona soggiorno) di circa mq 18,30 ed altezza di cm 258 ed il secondo vano (zona pranzo con parete attrezzata per la cottura) di circa mq 18,00 con altezza interna di cm 267. Si rimanda a quando citato precedentemente per le altezze interne non a norma. I locali sono dotati di aeroilluminazione attraverso finestre in legno e vetri le cui dimensioni non soddisfano i requisiti minimi previsti dal regolamento d'igiene.

Tramite scala interna si sale al secondo piano con un corridoio disimpegno di mq 5,30 avente altezza interna di cm 270 che da accesso a:

- camera 1 di mq 13,70 con finestra di aeroilluminazione su strada in legno e vetri con oscuranti in persiane ad anta;

- un bagno della superficie di mq 4,70 dotato di lavabo, tazza wc, bidet e doccia d'angolo con finestra di aerazione verso il vano scala comune che dal ballatoio del



primo piano collega il ballatoio del secondo piano;

- camera 2 di mq 14,90 con finestra su proprietà vicina e una porta finestra sul ballatoio comune del secondo piano dotata di inferriata di sicurezza, che costituisce anche una seconda possibilità di entrata all'unità seppure non con la sicurezza della porta blindata del piano primo.

Le finiture interne sono alla civile, con soffitto piano, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti con piastrelle tipo gres porcellanato colore chiaro, porte interne in legno alcune con specchiature a vetri (quelle al secondo piano) . Il bagno ha rivestimento in piastrelle sulle pareti

STRUTTURA DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO

Il fabbricato è una casa di cortile edificata presumibilmente nel 1800 circa (risulta già presente sulle mappe del catasto Lombardo-Veneto del 1860) avente struttura portante in laterizio con mattoni pieni intonacati, ballatoio e scale esterne in pietra, tetto a due falde con struttura in legno e copertura in laterizio, i solai sono in latero cemento. Le finiture esterne del complesso sono datate con facciate esterne in parte reintonacate con finitura al rustico fine e in parte con vecchio intonaco che si stacca e lascia intravedere la vecchia muratura in mattoni e pietra originaria. Tipo e a vista l'arco in mattoni dell'androne d'ingresso al cortile. Le finestre sono di varie tipologie con oscuranti ai piani superiori in persiane, la finitura della pavimentazione del cortile è in ghiaietto e stabilizzato con qualche area marciapiede pavimentata in calcestruzzo.

STATO MANUTENTIVO, CONSERVATIVO E PATOLOGIE RILEVATE.

L'alloggio è in normale stato conservativo e manutentivo, i locali si presentano in buono stato. Dal sopralluogo eseguito, a carico delle presente unità abitativa sono risultate più evidenti le seguenti patologie edilizie:

- nel bagno al primo piano qualche sego di muffa a soffitto, specie su angolo verso parete esterna;
- nel bagno del secondo piano segni di muffa a soffitto e parte alta della parete sopra finestra sul ballatoio/scala comune, base della porta in legno con specchiatura a vetri rovinata, manca il coperchio del wc;
- locale con caldaia da verificare se a norma;

Sono fatti salvi gli eventuali per vizi e difetti occulti relativi all'uso degli impianti che il sottoscritto non ha potuto accertare di persona, così come il funzionamento dello scarico delle acque nere. Da verificare l'allaccio in fogna dell'intero cortile e la presenza di pozzi perdenti.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.

La superficie commerciale è stata calcolata con coefficienti personalizzati (prendendo come base il DPR 138/98), ovvero al lordo dei tavolati interni,



conteggiando per intero i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di cm 25. Per i coefficienti di omogeneizzazione tra le varie superfici sono stati utilizzati:

- superfici abitabili al lordo delle murature: coefficiente utilizzato 100% della effettiva superficie lorda;

Con il valore base della quotazione esposta si intende compresa l'incidenza sulle parti comuni del cortile comune

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Slp al lordo dei muri -primo piano-	65,00	x	100 %	=	65,00
Slp al lordo dei muri - secondo piano-	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	117,00				117,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 402/2023

Descrizione: Appartamento bilocale con posto auto, in corte composta da 8 unità abitative con posto auto. L'appartamento della superficie commerciale di mq. 58,21 si sviluppa al piano primo ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone/ballatoio con caldaia esterna, oltre a ripostiglio al piano terra e scala di accesso dal piano terra di proprietà esclusiva. Completa il lotto il posto auto posto scoperto nel cortile, 4

Indirizzo: Via Manzoni, 17 Fagnano Olona, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 56.330,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 402/2023

Descrizione: Appartamento bilocale con posto auto, in corte composta da 8 unità abitative con posto auto. L'appartamento della superficie commerciale di 55,86 mq si sviluppa al piano terra ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, locale caldaia nel sottoscala oltre area piccola di pertinenza/proprietà esclusiva. Completa il lotto il posto auto scoperto nel cortile, 1

Indirizzo: Via Manzoni, 17 Fagnano Olona, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.550,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 402/2023

Descrizione: Appartamento bilocale con posto auto, in corte composta da 8 unità abitative con posto auto. L'appartamento della superficie commerciale di mq. 53,88 si sviluppa al piano primo ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone/ballatoio con caldaia esterna, oltre a ripostiglio al piano terra e scala di accesso dal piano terra di proprietà esclusiva. Completa il lotto il posto auto scoperto nel cortile, 5

Indirizzo: Via Manzoni, 17 Fagnano Olona, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona stato manutentivo normale

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.500,00

OMI Agenzia delle Entrate (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti limitrofi alla zona centro di Fagnano Olona stato manutentivo normale

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

Borsino Immobiliare (18/10/2025)

Domanda: appartamenti in Fagnano Olona

Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona fascia media



Valore minimo: 1.293,00
 Valore massimo: 1.499,00
 Borsino Immobiliare (18/10/2025)
 Domanda: appartamenti in Fagnano Olona
 Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona di seconda fascia
 Valore minimo: 1.090,00
 Valore massimo: 1.201,00
 CCIAA di Varese (18/10/2025)
 Domanda: appartamenti in Fagnano Olona
 Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona abitabili in buono stato
 Valore minimo: 700,00
 Valore massimo: 1.000,00
 CCIAA di Varese (18/10/2025)
 Domanda: appartamenti in Fagnano Olona
 Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona ristrutturate
 Valore minimo: 1.300,00
 Valore massimo: 1.700,00
 CCIAA di Varese (18/10/2025)
 Domanda: appartamenti in Fagnano Olona
 Offerta: appartamenti in zona centro di Fagnano Olona da ristrutturare
 Valore minimo: 350,00
 Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo. Esaminando i valori ricavati dall'indagine presso OMI, Borsino Immobiliare e Camera di Commercio di Varese si determina che il valore base si attesta tra un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 (non considerando i valori per gli immobili da ristrutturare indicato solo a titolo di riferimento). Ritenuto che il bene non può considerarsi in stato manutentivo normale, ma che nello stesso tempo non è da considerare un bene da ristrutturare, semmai da adeguare sotto il profilo edilizio, si ritiene che il valore base da applicare al bene oggetto della presente sia quello esposto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,00 x 950,00 = **111.150,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato manutentivo e conservativo	-7.780,50
carenza parametri igienico sanitari	-11.115,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 92.254,50**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 92.254,50**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Fagnano Olona, osservatori del mercato immobiliare OMI, CCIAA di Varese, siti internet specializzati, ed inoltre: siti internet specializzati

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	68,00	0,00	48.450,00	48.450,00
B	appartamento	117,00	0,00	92.254,50	92.254,50
				140.704,50 €	140.704,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
stima della sanzione per la regolarizzazione edilizia prevista nella misura massima applicabile dalla normativa	-10.328,00
	10.328,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene qui esaminato, non è comodamente divisibile in quote fino a quando non sarà regolarizzato nel suo insieme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.350,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 126.026,50

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: €. 126.026,50

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

Arrotondamento del valore finale: €. 26,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 126.000,00

data 19/10/2025

il tecnico incaricato
Carlo Cassol

