

PDF Eraser Free



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI****345/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 15/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Manuela Colombo**

CF: CLMMNL77E64F205S

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15

telefono: 00390331649072

fax: 03311814145

email: colombomanuelarch@libero.it

PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it



## PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
345/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** negozio a SARONNO Via Monsignore Angelo Ramazzotti 4/E , della superficie commerciale di **92,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un negozio posto al piano terra e interrato a cui si accede da disimpegno condominiale da Via Angelo Ramazzotti e da portico comune in affaccio sul parcheggio a pagamento "Pola".

Il negozio al piano terra è un unico locale adibito a negozio con scala interna a L per accedere al piano interrato composto da due locali, un disimpegno bagno con lavandino e bagno con wc e bidet.

Immobile in disuso che necessita di alcune manutenzioni.

Si precisa che il muro che divide in due locali il piano interrato non è indicato sulla scheda catastale ma nella pratica edilizia recuperata questo muro è indicato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 4/E, ha un'altezza interna di 3,71 P.T. - 2,90 P. INT. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 323 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/1, classe 12, consistenza 95 mq, rendita 2.718,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONSIGNORE ANGELO RAMAZZOTTI n. 4/E, piano: S1 - T, intestato a derivante da VARIAZIONE del 18/01/2015 pratica VA0012279 in atti dal 18/01/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC  
Coerenze: Nord: A.U.I (altro negozio); Est: atrio comune; Sud: A.U.I (altro negozio); Ovest: Corridoio comune

Immobile costruito nel 1990.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                                 |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | <b>92,51 m²</b>      |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                                  | <b>0,00 m²</b>       |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 156.950,00</b> |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 156.950,00</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 156.950,00</b> |
| Data della valutazione:                                                                                         | <b>15/01/2025</b>    |



## PDF Eraser Free

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Negozio chiuso e libero da mobilio

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Elena Pala ai nn. 130562/5206 di repertorio, registrata il 25/07/2007 a Milano 2 ai nn. 119401/32835, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 21/10/2024 a firma di Ufficiale giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 7465 di repertorio, trascritta il 11/11/2024 a Milano 2 ai nn. 149679/105700, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare

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

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 2.445,00  |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 380,00    |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 16.440,00 |
| Millesimi condominiali:                                               | 14,346       |



## PDF Eraser Free

Ulteriori avvertenze:

Le spese straordinarie riportate sono solo le spese riferite all'ultimo biennio. Spese straordinarie non deliberate, ma da ratificare nella prima assemblea, trattandosi di spese urgenti. all'ultimo biennio. Spese straordinarie non deliberate, ma da ratificare nella prima assemblea, trattandosi di spese urgenti.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Sentenza per divisione (dal 07/03/2013), con atto stipulato il 07/03/2013 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 185 di repertorio, trascritto il 29/05/2015 a Milano II ai nn. 50856/33745

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2001 fino al 18/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2001 a firma di Notaio Dr. Alessio Michele Chiambretti di Saronno ai nn. 177158 di repertorio, trascritto il 20/07/2001 a Milano II ai nn. 81008/51791

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2007 fino al 07/03/2013), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di Notaio Dr. Pala Elena di Saronno ai nn. 130561/5205 di repertorio, trascritto il 25/07/2007 a Milano II ai nn. 119400/62902

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2007 fino al 07/03/2013), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di Notaio Dr. Pala Elena di Saronno ai nn. 130561/5205 di repertorio, trascritto il 25/07/2007 a Milano II ai nn. 119400/62902

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si ritiene che la ricerca delle pratiche edilizie non sia stata esaustiva in quanto:

- non si sono recuperate prese d'atto,
- l'ultimo disegno recuperato è differente alla scheda catastale agli atti,
- non si è potuto visionare la prativa OPV n°6/1994 nonostante risulti presentata;
- non vi è traccia di documentazione relativa all'agibilità seppur risulti rilasciata il 15/12/1994 e il 24/03/1995.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PIANO DI RECUPERO N. 59/1982, intestata a ██████████  
██████████ per lavori di recupero degli immobili compresi tra Via Pola, Via A. Ramazzotti, Corso Italia, presentata il 30/03/1982

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PE 58/1982 N. 91/1986, intestata a ██████████  
██████████, per lavori di recupero degli immobili compresi tra Via Pola, Via A. Ramazzotti, Corso Italia, presentata il 10/10/1986 con il n. 20920 di protocollo. All'interno del fascicolo c'era una copia della Convenzione urbanistica firmato in data 31/07/1990 n°112458/12364 registrata a Saronno il 03/08/1990 al n°954 Serie 1



## PDF Eraser Free

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE 73/1988** e successive varianti, intestata a [REDACTED] SRL, per lavori di complesso terziario e residenziale in area compresa tra Corso Italia, Via A. Ramazzotti e Via Pola

OPV (OPERE VARIE) N. **17/1995**, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di pensilina d'ingresso e parcheggio biciclette, presentata il 25/01/1995 con il n. 0255 di protocollo, rilasciata il 15/02/1995 con il n. 5151 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 27 del 15/06/2013, pubblicato su BURL Serie Avvisi e concorsi n° 41 del 09/10/2013, l'immobile ricade in zona Tessuto di prima espansione storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28 e Art 23 delle Norme di Piano del PdR . Adottato con delibera di Consiglio Comunale n°82 del 20/12/2012, pubblicato su BURL Serie Avvisi e concorsi n° 4 del 23/01/2013. Variante parziale del piano delle regole adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 52 del 24/10/2019, pubblicato su BURL Serie Avvisi e concorsi n° 47 del 20/11/2019 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 30/04/2020, pubblicato su BURL Serie Avvisi e concorsi n° 33 del 12/08/2020.

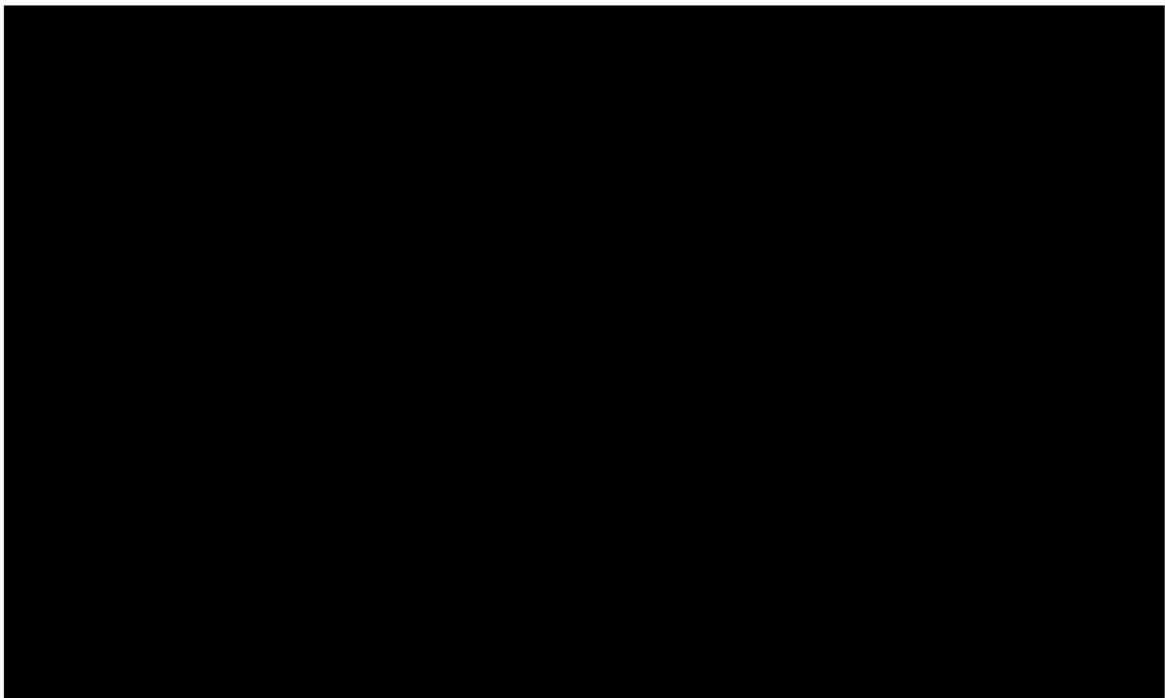
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

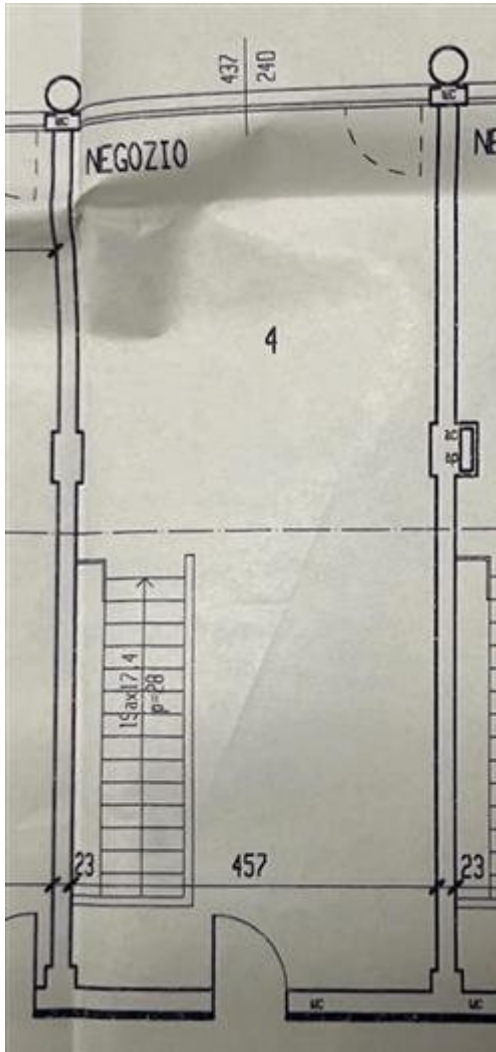
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Il CTU non avendo visionato la pratica edilizia OPV 6/1994 non può dichiarare che la pratica recuperata sia effettivamente l'ultima. Si consiglia di sentire l'ufficio tecnico



## PDF Eraser Free



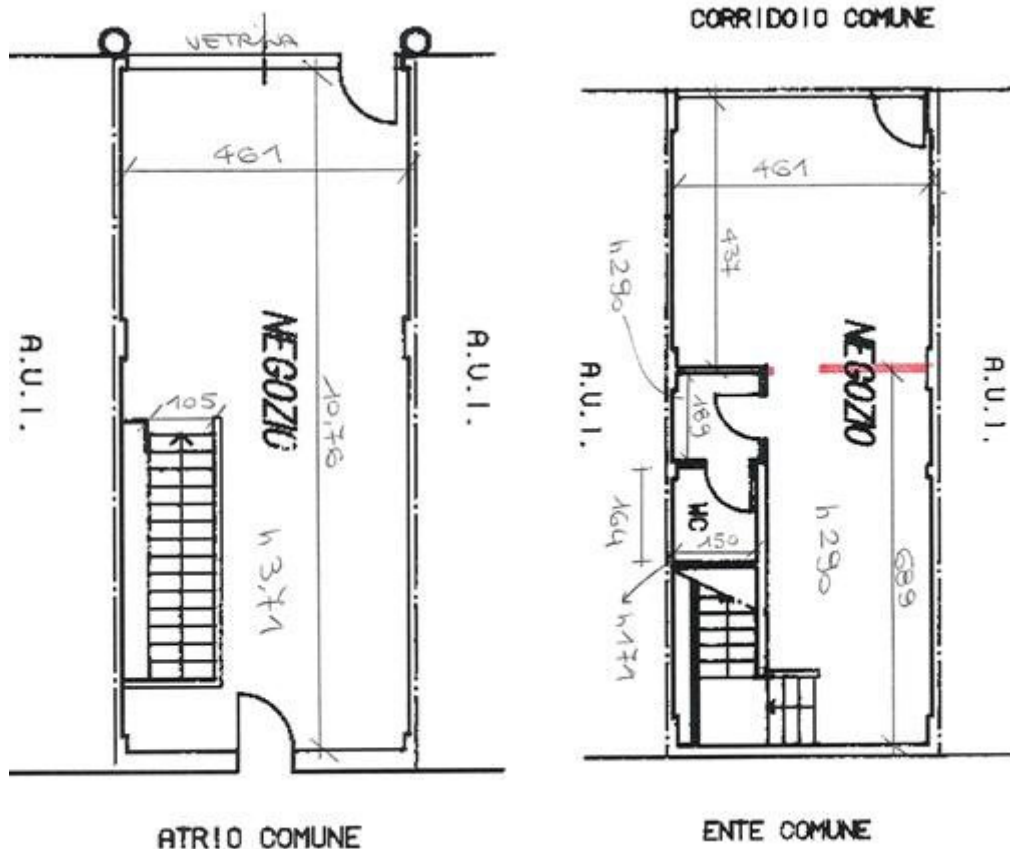
Pianta piano terra -pratica comunale (P.E.73/1988)



Pianta piano interrato -pratica comunale (P.E.73/1988)



## PDF Eraser Free



Pianta piano terra -scheda catastale con misure rilevate

Pianta piano interrato -scheda catastale con misure rilevate

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il muro che divide il piano interrato in negozio e sottonegozio non è indicato nella scheda catastale e non è verificabile se non è stato indicato in quanto variante in corso d'opera (pratica non recuperata) o per un errore

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

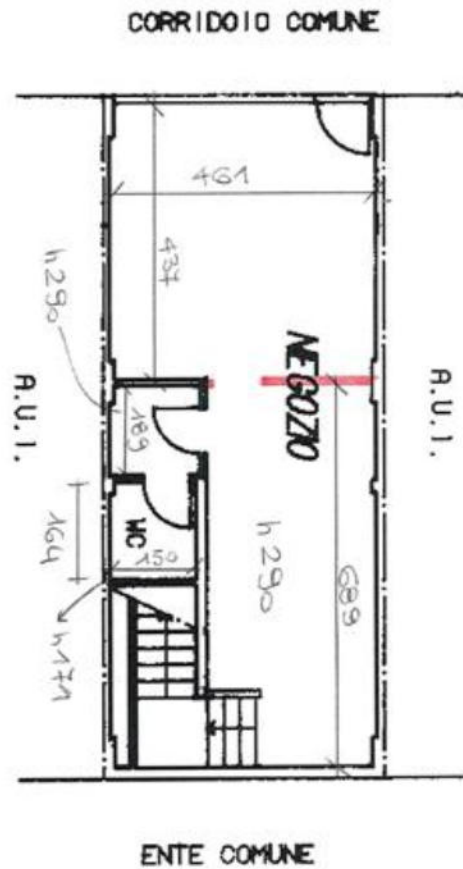
- nuovo accatastamento : €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg.

Si consiglia di sentire l'ufficio tecnico previa definizione dell'ultimo stato autorizzato e nel caso quello recuperato dal CTU fosse l'ultimo procedere con la redazione di nuova scheda catastale.



## PDF Eraser Free



piano interrato con indicato in rosso la difformità

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SARONNO VIA MONSIGNORE ANGELO RAMAZZOTTI 4/E

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a SARONNO Via Monsignore Angelo Ramazzotti 4/E , della superficie commerciale di **92,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] a cui si



## PDF Eraser Free

accede da disimpegno condominiale da Via Angelo Ramazzotti e da portico comune in affaccio sul parcheggio a pagamento "Pola".

Il negozio al piano terra è un unico locale adibito a negozio con scala interna a L per accedere al piano interrato composto da due locali, un disimpegno bagno con lavandino e bagno con wc e bidet.

Immobile in disuso che necessita di alcune manutenzioni.

Si precisa che il muro che divide in due locali il piano interrato non è indicato sulla scheda catastale ma nella pratica edilizia recuperata questo muro è indicato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 4/E, ha un'altezza interna di 3,71 P.T. - 2,90 P. INT. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 323 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/1, classe 12, consistenza 95 mq, rendita 2.718,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONSIGNORE ANGELO RAMAZZOTTI n. 4/E, piano: S1 - T, intestato a  
derivante da VARIAZIONE del 18/01/2015 pratica VA0012279 in atti dal 18/01/2015  
variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC  
Coerenze: Nord: A.U.I (altro negozio); Est: atrio comune; Sud: A.U.I (altro negozio); Ovest: Corridoio comune

Immobile costruito nel 1990.



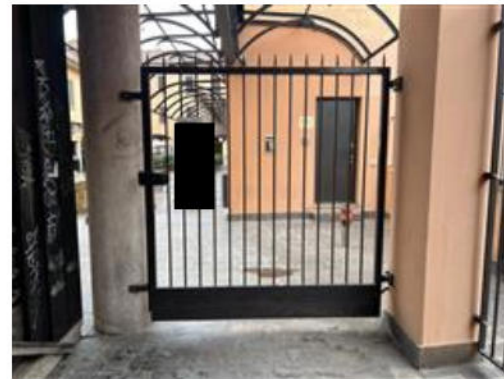
*Vista su Via Ramazzotti in cui insiste negozio*



*Vista su parcheggio Pola*



*Ingresso pedonale al portico da parcheggio Pola*



*Ingresso pedonale da piazza pedonale*



## PDF Eraser Free



*Vetrina negozio*



*Ingresso da Via Ramazzotti*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tradate, Busto Arsizio, Seregno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Gianetti, Santuario della Beata Vergine dei Miracoli, MILS - Museo delle Industrie e del Lavoro del Saronnese, Chiesa di S. Pietro e Paolo.



*Villa Gianetti*



*Santuario della Beata Vergine dei Miracoli*



*MILS - Museo delle Industrie e del Lavoro del Saronnese*



*Chiesa di S. Pietro e Paolo*

### SERVIZI

asilo nido  
biblioteca  
campo da tennis

ottimo ★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★



## PDF Eraser Free

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

### COLLEGAMENTI

|                              |                         |                     |
|------------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante 36,5 Km   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 50 mt       | eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 1,7 Km   | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 250 mt     | eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 21,5 Km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tangenziale distante 16,8 Km | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in posizione centrale nel comune di Saronno, in Via Angelo Ramazzotti, una traversa di Corso Italia via principale che collega Piazza Libertà con la ferrovia.

La zona è a destinazione residenziale con attività commerciali al piano terra e uffici.



## PDF Eraser Free

Il negozio è inserito in un complesso residenziale con attività commerciali al piano terra che si sviluppa su cinque piani fuori terra e quattro piani interrati adibito a box e a sottonegozi.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

All'incrocio tra Via Angelo Ramazzotti, Corso Italia e Via Pola si attesta l'immobile in cui è inserito il negozio oggetto di esecuzione immobiliare.

Il negozio oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terra e interrato a cui si accede da disimpegno condominiale da Via Angelo Ramazzotti e da portico comune in affaccio sul parcheggio a pagamento "Pola".

L'edificio, composto da cinque piani fuori terra e quattro interrati è stato costruito negli anni '80 e presenta le facciate in intonaco del colore delle terre, parapetti in ferro di colore scuro, persiane in legno e coperture in tegole.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: al piano terra un unico locale adibito a negozio con scala interna a L per accedere al piano interrato composto da due locali, un disimpegno bagno con lavandino e bagno con wc e bidet.

L'altezza interna è al piano terra è di 3,71 m, mentre al piano interrato 2,90 mt.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia e alcune prese fuori-traccia realizzate successivamente, riscaldamento centralizzato e videocitofono.

Immobile in disuso che necessita di alcune manutenzioni.

Si precisa che il muro che divide in due locali il piano interrato non è indicato sulla scheda catastale ma nella pratica edilizia recuperata questo muro è indicato.

Si ritiene che la proprietà non sia proprio adeguata alla destinazione perché in una posizione non proprio di passaggio e anche in parte nascosta in quanto il portico in cui insiste la vetrina è a quota più bassa rispetto al parcheggio antistante.

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

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                                                                                                                     |                         |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco colori delle terre                                                                                                              | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelloni in pietra posata a correre . pavimentazione del portico in affaccio su parcheggio Pola                                    | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>cancello:</i> cancello pedonale a due ante battenti accesso da parcheggio Pola realizzato in ferro colore nero con apertura elettrica collegato con video-citofono               | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>cancello:</i> cancello pedonale a un'anta battente accesso da piazza pedonale realizzato in ferro colore nero con apertura elettrica con video-citofono                          | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>cancello:</i> cancello pedonale da Via Ramazzotti con parti fisse e porta a un'anta battente realizzato in alluminio nero e vetri fumè con apertura elettrica con video-citofono | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in tetto in cemento armato e tegole in laterizio screziate. pluviali in rame                                                                  | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrella in                                                                                                                          | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



## PDF Eraser Free

granito lucido dim 63x30 cm posato a correre.  
posato nel negozio al piano terra, sulla scala  
interna e nel disimpegno comune

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrella  
34x34 cm posata a correre . nel locale interrato e  
anche nel disimpegno bagno e bagno

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in laminato  
posato sopra il pavimento esistente . nel locale  
interrato in fondo

al di sopra della media 

*rivestimento interno:* posto in antibagno e bagno  
realizzato in piastrella di colore bianco

al di sopra della media 

*rivestimento interno:* posto in negozio e nel sotto-  
negozio al piano interrato realizzato in intonaco  
bianco

al di sopra della media 

*plafoni:* realizzati in intonaco bianco. in tutti i  
soffitti del negozio

al di sopra della media 

*portone di ingresso:* porta blindata realizzato in  
struttura in ferro e pannelli colore legno , gli  
accessori presenti sono: doppio sistema di  
chiusura e spioncino

nella media 

*infissi interni:* porte a battente realizzati in  
tamburate in legno con maniglia in ottone . porta  
del disimpegno del bagno e bagno

al di sopra della media 

*infissi esterni:* vetrina con porta di ingresso  
integrata realizzati in alluminio di colore marrone  
con doppi vetri . soglia in granito

al di sopra della media 

*protezioni infissi esterni:* serranda a protezione  
della vetrina realizzate in ferro dipinto color  
marrone. apertura manuale

al di sopra della media 

Degli Impianti:

*termico:* riscaldamento centralizzato i diffusori  
sono in caloriferi in ghisa conformità: non  
rilevabile

al di sopra della media 

*elettrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile.  
placche della B-Ticino in alluminio. Alcune prese  
realizzate successivamente sono fuori traccia

nella media 

*condizionamento:* conformità: NON PRESENTE



*citofonico:* audio e video conformità: non  
rilevabile

al di sopra della media 



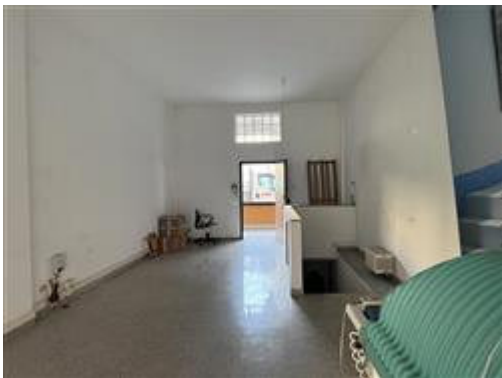
PDF Eraser Free



Porta di accesso da corridoio condominiale su Via Ramazzotti



Negozio piano terra



Negozio piano terra



Negozio piano interrato



Negozio piano interrato



Bagno piano interrato

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                          | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|------------------------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Negozio piano terra                                  | 56,30       | x | 100 %  | = | 56,30       |
| Negozio piano interrato con disimpegno bagno e bagno | 35,35       | x | 70 %   | = | 24,75       |
| Sottonegozio piano interrato                         | 22,92       | x | 50 %   | = | 11,46       |



# PDF Eraser Free

|                |               |              |
|----------------|---------------|--------------|
| <b>Totale:</b> | <b>114,57</b> | <b>92,51</b> |
|----------------|---------------|--------------|



Scheda catastale sub 38

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

## CCIAA

Valore minimo 2.100,00 €/mq

Valore massimo 2.900,00 €/mq

I valori assunti sono riferiti ai negozi in centro nel comune di Saronno. Si assume come valore medio 2.500,00 €/mq.

**BORSINO IMMOBILIARE**

Valore minimo 1.340,00 €/mq

Valore massimo 2.046,00 €/mq

I valori assunti sono riferiti a negozi nella zona nord del centro nel comune di Saronno. Si assume come valore medio 1.693,00 €/mq

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE (OMI)



## PDF Eraser Free

Valore minimo 1.350,00 €/mq

Valore massimo 2.200,00 €/mq

I valori assunti sono riferiti ai negozi nella zona B1 nel comune di Saronno. Si assume come valore medio 1.775,00 €/mq

### SVILUPPO DI VALUTAZIONE

Il valore medio di riferimento pari a 1.989,33 €/mq arrotondato a 1.990,00 €/mq è stato ricavato dalle seguenti rilevazioni:

CCIAA 2.500,00 €/mq.

BORSINO IMMOBILIARE 1.693,00 €/mq

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (OMI) 1.775,00 €/mq

Inoltre:

- tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, considerando la tipologia, la qualità delle finiture, il livello di esistenza, degrado, vetustà, usura ed obsolescenza tecnologica e funzionale;

- acquisendo ed esaminando le caratteristiche catastali e il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione dei servizi della zona.

-tenendo conto che la vetrina del negozio non è in posizione di visibilità e tenuto conto del fatto altri negozi sono vuoti.

Applicando il metodo sintetico comparativo, anche sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, ma soprattutto della conoscenza del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" è pari a 1.700,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                   |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 92,50 | x | 1.700,00 | = | <b>157.250,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 157.250,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 157.250,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prezzo medio stabilito facendo una media tra i prezzi definiti da Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate (OMI), il borsinoimmobiliare.it, la rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese e prezzi medi indicativi degli immobili in vendita nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese per via telematica, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, agenzie: per via telematica e telefonica, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI), il borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese

### 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



## PDF Eraser Free

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  | negozio     | 92,50       | 0,00            | 157.250,00          | 157.250,00          |
|    |             |             |                 | <b>157.250,00 €</b> | <b>157.250,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.950,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.950,00**

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: **€. 156.950,00**

data 15/01/2025

il tecnico incaricato  
Manuela Colombo

