



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 175/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO PARCO CITTA'

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:  
G.I.V.G. S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Davide Mazzucchelli**

CF: MZZDVD68M17L319Z  
con studio in SARONNO (VA) VIA VOLONTERIO 10  
telefono: 0039029603372  
fax: 003996739139  
email: [davide.mazzucchelli@email.it](mailto:davide.mazzucchelli@email.it)  
PEC: [davide.mazzucchelli@archiworldpec.it](mailto:davide.mazzucchelli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
175/2023

## LOTTO 1

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

**A** cantina a SARONNO via Molino 17, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La cantina identificata con il **subalterno 88** è posizionata al 3 piano interrato (scala B) del fabbricato in via Molino 14 "edificio o lotto C". L'accesso al corsello di distribuzione delle cantine avviene dalla porta multiuso posta vicino al corpo scala posta di fronte all'ingresso dal civico 14. L'unità immobiliare, dopo l'accesso al corridoio comune, è posizionata nelle immediate vicinanze dall'ingresso. La cantina, di dimensioni usuali (consistenza catastale di 8 mq) è in buono stato di conservazione e priva di difetti riscontrabili a occhio nudo. La pavimentazione è realizzata in " battuto di cemento " mentre le pareti sono tinteggiate in colore bianco senza intonaco di finitura. L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni esterne.

**Per l'individuazione della cantina all'interno dell'immobile è utile consultare l'eleborato planimetrico del 3 piano interrato, documento allegato alla Perizia.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S -3, scala B, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 757 sub. 88 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Molino, 14, piano: Scala B, Piano S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da L'INTESTAZIONE ATTUALE DERIVA DA: Atto del 05/05/2010, Pubblico Ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE, Sede SARONNO (VA). Repertorio n.151275 - COMPRAVENDITA.  
Coerenze: Confini in contorno da nord in senso orario: - aui ai sub. 211 e 89, parti comuni e aui ai sub. 46

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 95.

**B** cantina a SARONNO via Molino 17, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La cantina identificata con il **subalterno 91** è posta al 3 piano interrato (scala B) del fabbricato in via Molino 14 "edificio o lotto C. L'accesso al corsello di distribuzione delle cantine avviene dalla porta multiuso posta vicino al corpo scala posto di fronte all'ingresso dal civico 14. L'unità immobiliare, dopo l'accesso al corridoio comune, è posizionata nelle immediate vicinanze dall'ingresso. La cantina, di dimensioni usuali (consistenza catastale di 8 mq) è in buono stato di conservazione e priva di difetti riscontrabili a occhio nudo. La pavimentazione è realizzata in " battuto di cemento " mentre le pareti sono tinteggiate in colore bianco senza intonaco di finitura. L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni esterne.

**Per l'individuazione della cantina all'interno dell'immobile è utile consultare l'eleborato planimetrico del 3 piano interrato, documento allegato alla Perizia.**

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo, ha mostrato una difformità rispetto a quanto rappresentato nei documenti amministrativi. Infatti, non è stata realizzata parte della separazione tra lo spazio della cantina e quello che, nella tavola di progetto, viene indicato "Vespiaio Areato" o "Spazio Comune". Questo ha comportato la creazione di uno "spazio unico

**indiviso" composto dalla cantina più lo spazio adiacente. Gli spazi sono di proprietà differente ma, nei fatti, sono collegati e la cantina rappresenta l'unico accesso allo spazio condominiale. La risoluzione di questa situazione potrebbe comportare una riflessione del CONDOMINIO sulla modalità di accesso a questo spazio comune per ogni necessità di manutenzione.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S -3, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 757 sub. 91 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Molino 14, piano: Scala B \_ Piano S3 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da l'INTESTAZIONE ATTUALE DERIVA DA: Atto del 05/05/2010, Pubblico Ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE, Sede SARONNO (VA). Repertorio n.151275 - COMPRAVENDITA.  
Coerenze: Confini in contorno da nord in senso orario: parti comuni, vespaio, aui all'unità 92

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

---

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

|                                                                                                                 |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | <b>16,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                                  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 2.400,00</b>         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 2.400,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                 | <b>€. 2.400,00</b>         |
| Data della valutazione:                                                                                         | <b>31/10/2023</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il primo sopralluogo che ho svolto accompagnato da un tecnico della GIVG il 02/08/2023 non ha prodotto alcun risultato visto che nessuno si è presentato all'appuntamento.

Nel secondo accesso, realizzato con i Tecnici della Givg il 18/19/2023, è stato possibile l'accesso alla cantina identificata con il subalterno 91.

Nel Terzo accesso, realizzato il 03/10/2023, è stato possibile l'accesso alla cantina identificata con il subalterno 88.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

la storia ipotecaria dell'immobile è dedotta dalla certificazione ipotecaria redatta dal Notaio Fabrizio Tellini allegata al fascicolo della Procedura e verificata con ispezioni ipotecarie realizzate in modo autonomo.

#### **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 **giudiziale**, iscritta il 06/10/2017 a Agenzia delle Entrate ai nn. 119692/22305, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo rep.10678/6817.

Importo ipoteca: 58.290,70.

Importo capitale: 29.145,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 2707 di repertorio, trascritta il 01/06/2023 a Milano 2 ai nn. 75193/52434, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

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: **€. 506,07**

Millesimi condominiali: **0.20 millesimi --->**

Ulteriori avvertenze: **sub 91; 0.20**

il debito dell'esecutato rispetto al condominio ammonta a **2.762,56 Euro** come da estratto conto allegato che mi ha trasmesso la società che amministra il condominio. **millesimi ---> sub.88**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2010), con atto stipulato il 05/05/2010 a firma di Notaio D'ippolito Salvatore ai nn. 151275/25857 di

repertorio, registrato il 31/05/2010 a Saronno ai nn. 2502 1T, trascritto il 01/06/2010 a Milano 2 ai nn. 69077/41090

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 20/04/1995 fino al 05/05/2010), con atto stipulato il 20/04/1995 a firma di Dott.Lucio Mottola. Sede Paderno Dugnano ai nn. 135.692/5931 di repertorio, registrato il 04/05/2005 a Desio ai nn. 957, trascritto il 27/04/1995 a Milano 2 ai nn. 37020/22814 e ai 3721/22815

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria \_ 2 ° Variante in sanatoria. **N. 12/95 \_ Lotto C** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di opere nell'edificio "C" avente destinazione residenziale, direzionale, commerciale in via Milano in difformità dalla variante alla concessione edilizia 12/1995 rilasciata il 20/04/1998 (attuazione P.I.R. convenzionato), presentata il 01/03/2005 con il n. 8874 di protocollo, rilasciata il 08/04/2005 con il n. 14589 di protocollo, agibilità del 24/11/2005 con il n. 0047939 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera DELIBERA C.C. 17 DEL 30 APRILE 2020, l'immobile ricade in zona Tessuto di prima espansione storica \_ art. 28. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.28\_ Modalità di Intervento 1. Le norme del presente articolo disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno degli ambiti di prima espansione storica come individuati dalle tavole del Piano delle Regole. 2. In tali ambiti trova applicazione quanto previsto nei precedenti art.23 (esclusi i commi 5, 6 e 8), 25 e 27 (escluso comma 3)  
-----

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: PER IL SUBALTERNO 91: La cantina e il "Vespaiio Areato" di "proprietà comune" sono unite in un unico "spazio" e non esiste nessuna separazione fisica tra i due "spazi". Non è presente il "tamponamento" tra i setti in cemento armato che sembra disegnato sulla tavole di progetto.

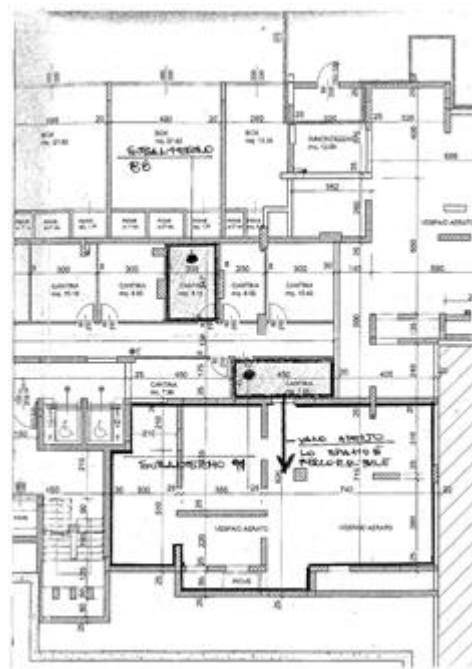
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PER IL SUBALTERNO 91: E' necessario realizzare la separazione della cantina con il "vespaiio areato" con la formazione di un muro in cartongesso/muratura per riportare la cantina alla dimensione originaria.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CIA relativa alla "messa in pristino" dei luoghi. : €1.500,00
- Realizzazione del tamponamento murario tra la cantina e il vespaiio areato.: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a SUBALTERNO 91



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rappresentazione delle due unità è corretta ma è presente una irregolarità nella rappresentazione del corridoio comune che non è rappresentato. L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SARONNO VIA MOLINO 17

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a SARONNO via Molino 17, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La cantina identificata con il **subalterno 88** è posizionata al 3 piano interrato (scala B) del fabbricato in via Molino 14 "edificio o lotto C". L'accesso al corsello di distribuzione delle cantine avviene dalla porta multiuso posta vicino al corpo scala posta di fronte all'ingresso dal civico 14. L'unità immobiliare, dopo l'accesso al corridoio comune, è posizionata nelle immediate vicinanze dall'ingresso. La cantina, di dimensioni usuali (consistenza catastale di 8 mq) è in buono stato di conservazione e priva di difetti riscontrabili a occhio nudo. La pavimentazione è realizzata in " battuto di cemento " mentre le pareti sono tinteggiate in colore bianco senza intonaco di finitura. L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni esterne.

**Per l'individuazione della cantina all'interno dell'immobile è utile consultare l'eleborato planimetrico del 3 piano interrato, documento allegato alla Perizia.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S -3, scala B, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 757 sub. 88 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Molino, 14, piano: Scala B, Piano S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da l'INTESTAZIONE ATTUALE DERIVA DA: Atto del 05/05/2010, Pubblico Ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE, Sede SARONNO (VA). Repertorio n.151275 - COMPRAVENDITA.  
Coerenze: Confini in contorno da nord in senso orario: - aui ai sub. 211 e 89, parti comuni e aui ai sub. 46

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 95.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnau). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m  
autostrada distante 2 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ad anta realizzati in lamiera

nella media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in verticale realizzato in intonaco di cemento

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

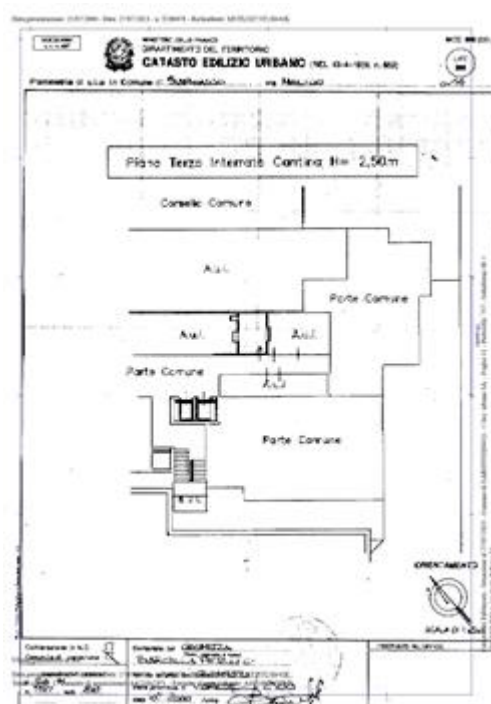
*elettrico*: esterno , la tensione è di residenziale conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione      | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Cantina_ sub. 88 | 8,00        | x | 100 %  | = | 8,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>8,00</b> |   |        |   | <b>8,00</b> |



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare (26/09/2023)

Domanda: Valore di una cantina nei pressi della stazione di Saronno in un edificio degli anni 90

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 3.500,00

Agenzia delle Entrate \_ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (26/09/2023)

Domanda: valore minimo di un immobile civile in normale stato di conservazione in una zona semicentrale di Saronno.

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: Considerando un prezzo medio di 1675 e una superficie commerciale della unità immobiliare di 2.0 mq (superficie catastale x 0.25 ) il valore della cantina a corpo è da considerarsi nell'ordine di : 3.350 €

Camera di Commercio di Varese \_ Bollettino delle transazioni immobiliari (26/09/2023)

Domanda: Valore di un immobile civile in stato di conservazione normale nella zona semicentrale di Saronno

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Considerando un prezzo medio di 1200 e una superficie commerciale della unità immobiliare di 2.0 mq (superficie catastale x 0.25) il valore della cantina a corpo è da considerarsi nell'ordine di : 2.400 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare è stimata nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

E' bene precisare che la stima, seppur basata sulla consistenza catastale dell'immobile, **è sempre data a corpo e non a misura**. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla fattispecie.

**Visto che l'unità è al terzo piano interrato, che l'immobile in cui è inserito è vicino alla stazione, in coscienza si può affermare che il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a 3200 €.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Valore a corpo: | <b>3.200,00</b> |
|-----------------|-----------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 3.200,00</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|

|                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 3.200,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

BENI IN SARONNO VIA MOLINO 17

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a SARONNO via Molino 17, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La cantina identificata con il **subalterno 91** è posta al 3 piano interrato (scala B) del fabbricato in via Molino 14 "edificio o lotto C. L'accesso al corsello di distribuzione delle cantine avviene dalla porta multiuso posta vicino al corpo scala posto di fronte all'ingresso dal civico 14. L'unità immobiliare, dopo l'accesso al corridoio comune, è posizionata nelle immediate vicinanze dall'ingresso. La cantina, di dimensioni usuali (consistenza catastale di 8 mq) è in buono stato di conservazione e priva di difetti riscontrabili a occhio nudo. La pavimentazione è realizzata in " battuto di cemento " mentre le pareti sono tinteggiate in colore bianco senza intonaco di finitura. L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni esterne.

**Per l'individuazione della cantina all'interno dell'immobile è utile consultare l'elaborato planimetrico del 3 piano interrato, documento allegato alla Perizia.**

**Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo, ha mostrato una difformità rispetto a quanto rappresentato nei documenti amministrativi. Infatti, non è stata realizzata parte della separazione tra lo spazio della cantina e quello che, nella tavola di progetto, viene indicato "Vespai Areato" o "Spazio Comune". Questo ha comportato la creazione di uno "spazio unico indiviso" composto dalla cantina più lo spazio adiacente. Gli spazi sono di proprietà differente ma, nei fatti, sono collegati e la cantina rappresenta l'unico accesso allo spazio condominiale. La risoluzione di questa situazione potrebbe comportare una riflessione del CONDOMINIO sulla modalità di accesso a questo spazio comune per ogni necessità di manutenzione.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S -3, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 757 sub. 91 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Molino 14, piano: Scala B \_ Piano S3 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da l'INTESTAZIONE ATTUALE DERIVA DA: Atto del 05/05/2010, Pubblico Ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE, Sede SARONNO (VA). Repertorio n.151275 - COMPRAVENDITA.  
Coerenze: Confini in contorno da nord in senso orario: parti comuni, vespai, aui all'unità 92

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnau). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m  
autostrada distante 2 km

al di sopra della media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:

al di sotto della media   
scarso   
scarso   
mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad anta realizzati in lamiera  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di

nella media   
nella media 

cemento

*rivestimento interno*: posto in verticale realizzato  
in intonaco di cemento

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles  
completato in opera

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico*: esterno , la tensione è di residenziale  
conformità: non rilevabile

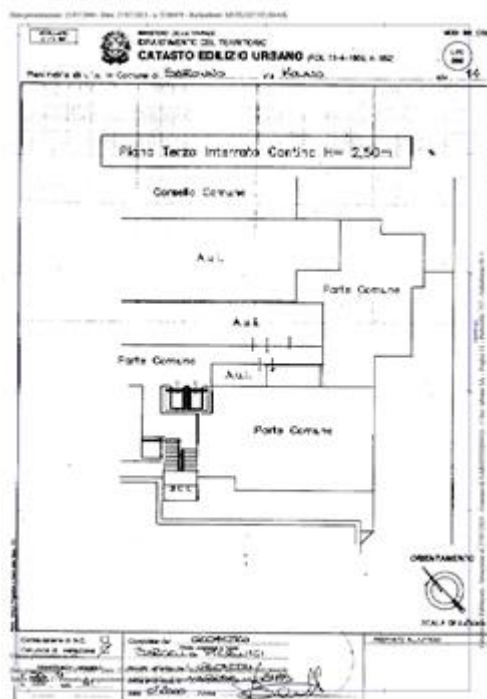
nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione     | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Cantina_sub. 91 | 8,00        | x | 100 %  | = | 8,00        |
| <b>Totale:</b>  | <b>8,00</b> |   |        |   | <b>8,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare che opera a Saronno (26/09/2023)

Domanda: Valore di Mercato di una cantina in un edificio degli anni 90 nei pressi della stazione di Saronno.

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 3.500,00

Agenzia delle Entrate \_ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (26/09/2023)

Domanda: valore minimo di un immobile civile in normale stato di conservazione in una zona semicentrale di Saronno.

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Considerando un prezzo medio di 1675 e una superficie commerciale della unità immobiliare di 2.0 mq (superficie catastale x 0.25 ) il valore della cantina a corpo è da considerarsi nell'ordine di : 3.350 €

Camera di commercio di varese \_ Bollettino delle transazioni immobiliari (26/09/2023)

Domanda: Valore di un immobile civile in stato di conservazione normale nella zona semicentrale di Saronno.

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Considerando un prezzo medio di 1200 e una superficie commerciale della unità immobiliare di 2.0 mq (superficie catastale x 0.25) il valore della cantina a corpo è da considerarsi nell'ordine di : 2.400 €

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare è stimata nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

E' bene precisare che la stima, seppur basata sulla consistenza catastale dell'immobile, **è sempre data a corpo e non a misura**. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie analizzata.

**Valutando che l'unità è al terzo piano interrato, che l'immobile in cui è inserito è vicino alla stazione e che nell'unità immobiliare sono presenti delle "non conformità" di difficile risoluzione, in coscienza si può affermare che il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a 2700 €.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Valore a corpo: | <b>2.700,00</b> |
|-----------------|-----------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b> | <b>€. 2.700,00</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|

|                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b> | <b>€. 2.700,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione ha portato alla determinazione del **Valore di Mercato** degli immobili oggetto di vendita e del **Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, più in dettaglio:

- **Il valore di mercato**, è stato determinato utilizzando il **criterio sintetico comparativo** come meglio specificato in un altro capitolo della relazione;
- **Il valore di mercato nello stato di fatto** in cui si trova è calcolato detraendo i costi necessari per rimuovere le difformità e riportare il **sub 91** nello stato originario e conforme;

Le fonti di informazioni consultate sono: banca dati del Catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Saronno, osservatorio del mercato

immobiliari O.M.I., i prezzi medi di vendita praticati dalle agenzie immobiliari locali nonché l'ultimo atto di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di varese, ufficio tecnico di Comune di Saronno, agenzie: Saronno, osservatori del mercato immobiliare 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 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  | cantina     | 8,00        | 0,00            | 3.200,00          | 3.200,00          |
| B  | cantina     | 8,00        | 0,00            | 2.700,00          | 2.700,00          |
|    |             |             |                 | <b>5.900,00 €</b> | <b>5.900,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.400,00**

#### 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: **€. 2.400,00**

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: **€. 2.400,00**

data 31/10/2023

il tecnico incaricato  
Davide Mazzucchelli