



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

343/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Massimo Pariani

CF: PRNMSM64L07B300V

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Venezia, 13

telefono: 0331625299

email: parianim@libero.it

PEC: massimo.pariani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
343/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SARONNO Via Vecchia per Solaro 33, quartiere Cascina Colombara, della superficie commerciale di 72,45 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità abitativa / alloggio in appartamento, appartenente ad uno dei fabbricati costituenti il villaggio INA-CASA di via Vecchia per Solaro, in Saronno, quartiere Cascina Colombara, alla sua estrema periferia (pressoché a ridosso delle aree agricole poste ad EST del medesimo comune).

L'edificazione del villaggio INA-CASA risale ai primi anni cinquanta del secolo scorso: iniziato nel 1950 e ultimato nel 1954. Esso è costituito da n.5 edifici lineari, posizionati all'interno del lotto di intervento con orientamento NORD-SUD, tutti tipologicamente identici, strutturati in più vani scala (fabbricati da n.4 scale a n.2 vani scala con distribuzioni ai piani speculari e identiche).

Lo stabile cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima è stato realizzato nel biennio 1952-1953.

Per meglio comprendere il tutto si rimanda alla documentazione acquisita presso il competente archivio storico comunale e versata nel fascicolo allegati.

Si evidenzia che l'edificazione del villaggio INA-CASA, all'epoca fuori dal centro abitato di Saronno (così come la gran parte degli interventi INA-CASA di quegli anni), in base all'allora vigente normativa urbanistica ed edilizia (Legge n.1150/1942), non ha necessitato di titolo abilitativo edilizio. Ciò sebbene Saronno fosse dotata di Piano Regolatore Generale (PRG) e Regolamento Edilizio.

Il villaggio INA-CASA trae accesso carraio e pedonale da via Vecchia per Solaro.

Tutti i fabbricati costituenti il villaggio sono dotati di Certificato di Abitabilità.

Il fabbricato cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima può definirsi in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'unità abitativa oggetto di stima:

- è posta a Piano Rialzato del fabbricato di appartenenza (realizzato a cavallo del biennio 1952-1953), posizionata a SUD dello stesso, quale unità immobiliare di testa (vedi documentazione grafica, fotografica e catastale reperita e versata nel fascicolo allegati);
- si costituisce di un disimpegno rettilineo centrale di ingresso e smistamento ai diversi locali ad esso adiacenti, una piccola cucina, un soggiorno dotato di balcone, un servizio igienico completo e due camere da letto. Circa la propria articolazione / distribuzione e consistenza si rimanda alla planimetria redatta a seguito di specifico rilievo ed all'ulteriore documentazione reperita e versata nel fascicolo allegati;
- è dotata di vano in sottotetto (soffitta) destinato a ripostiglio/deposito, quest'ultimo avente superficie utile di circa 17 mq;
- necessiterebbe di essere sottoposta a completo intervento manutentivo e di adeguamento impiantistico (messa anorma).

Per una più approfondita conoscenza ed una migliore comprensione degli aspetti che caratterizzano la

zona di appartenenza, il villaggio INA-CASA, l'edificio condominiale cui appartiene l'alloggio oggetto di stima e quest'ultimo, si rimanda alla documentazione acquisita, prodotta e versata nel fascicolo allegati, nonché alle specifiche parti, anche di dettaglio, della presente relazione di stima. Ad esse si aggiungono le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, nonché quelle inserite del Fascicolo Allegati (unito alla presente relazione).

Le riprese aeree e fotografiche eseguite, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (sia progettuale sia riferita alla restituzione grafica del rilievo effettuato dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano quanto necessario ai fini della presente descrizione, così come rinvenuto all'atto del sopralluogo (vedi Rilievo Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 3, ha un'altezza interna di 300 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 362 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchia per Solaro n. 33, piano: T - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: 1 - Alloggio - in senso orario da Nord: - a NORD enti comuni / condominiali (scala) e altra u.i. proprietà di terzi; - a EST enti comuni / condominiali (cortile); - a SUD enti comuni / condominiali (cortile); - a OVEST enti comuni / condominiali (cortile). 2 - Vano in Sottotetto - in senso orario da Nord: - a NORD enti comuni / condominiali (scala); - a EST enti comuni / condominiali (cortile); - a SUD enti comuni / condominiali (cortile); - a OVEST enti comuni / condominiali (disimpegno di piano) e altra u.i. proprietà di terzi (vano in sottotetto).

L'attuale planimetria catastale, risalente all'epoca di primo impianto, compilata il 07/09/1953 ma presentata / depositata solo il 22/09/1964, riporta toponomastica con numeri civici non aggiornati / attuali.

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,45 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:	€ 55.216,80
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.216,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.540,00
Data della valutazione:	27/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

All'atto sopralluogo l'esecutato

ha dichiarato di risiedere nell'alloggio

oggetto di procedura / stima con il proprio nucleo familiare costituito dal coniuge e da n.2 figli minori.

Vedi Certificato storico di residenza versato nel fascicolo allegati.

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** attiva, stipulata il 04/08/2009 a firma di Notaio QUAGGIA LUCIANO ai nn. 222905/39272 di repertorio, iscritta il 03/09/2009 a Milano 2 ai nn. 117139/23134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €. 252.000,00.

Importo capitale: €. 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

- Cod. Fisc.

- risulta debitrice non datrice di ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2022 a firma di UFF. GIUD. UNEP presso TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 538 di repertorio, trascritta il 16/03/2022 a Milano 2 ai nn. 34651/23437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 12/10/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7572 di repertorio, trascritta il 15/11/2024 a Milano 2 ai nn. 152582/107754, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

€. 318,75

Millesimi condominiali:	inesistenti
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 668,81
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non presenti
Ulteriori avvertenze:	
Vedi dichiarazione rilasciata dall'Amministratore di condominio il 20/01/2025, versata nel fascicolo allegati.	
Si precisa che le spese condominiali sono ripartite in modo identico tra tutti le unità immobiliari, in base al numero delle stesse.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/2009), con atto stipulato il 04/08/2009 a firma di Notaio QUAGGIA LUCIANO ai nn. 222904/39271 di repertorio, trascritto il 03/09/2009 a Milano 2 ai nn. 117136/74469.

Vedi Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/2009), con atto stipulato il 04/08/2009 a firma di Notaio QUAGGIA LUCIANO ai nn. 222904/39271 di repertorio, trascritto il 03/09/2009 a Milano 2 ai nn. 117136/74469.

Vedi Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 23/09/1980 fino al 04/08/2009), con atto stipulato il 04/08/2009 a firma di Notaio QUAGGIA LUCIANO ai nn. 222904/39271 di repertorio, trascritto il 03/09/2009 a Milano 2 ai nn. 117137/74470.

Vedi Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 23/09/1980 fino al 04/08/2009), con atto stipulato il 04/08/2009 a firma di Notaio QUAGGIA LUCIANO ai nn. 222904/39271 di repertorio, trascritto il 03/09/2009 a Milano 2 ai nn. 117137/74470.

Vedi Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 03/09/1997 fino al 04/08/2009), con atto stipulato il 04/08/2009 a firma di Notaio QUAGGIA LUCIANO ai nn. 222904/39271 di repertorio, trascritto il 03/09/2009 a Milano 2 ai nn. 117138/74471.

Vedi Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 03/09/1997 fino al 04/08/2009), con atto stipulato il 04/08/2009 a firma di Notaio QUAGGIA LUCIANO ai nn. 222904/39271 di repertorio, trascritto il 03/09/2009 a Milano 2 ai nn. 117138/74471.

Vedi Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 03/09/1997 fino al 04/08/2009), con atto stipulato il 04/08/2009 a firma di Notaio QUAGGIA LUCIANO ai nn. 222904/39271 di repertorio, trascritto il 03/09/2009 a Milano 2 ai nn. 117138/74471.

Vedi Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **350/1952** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso residenziale INA CASA di tipo popolare / case per lavoratori., agibilità del 22/01/1953 con il n. 330/1952 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato cui appartiene l'alloggio oggetto di procedura..

Il complesso residenziale popolare / villaggio INA-CASA cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima è stato edificato a partire dal 1950. Il complesso è costituito da n.5 edifici lineari tipologicamente identici, strutturati in più vani scala (fabbricati da n.4 a n.2 vani scala con distribuzione al piano gemella e speculare. Il fabbricato cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima è stato realizzato nel biennio 1952-1953. Per meglio comprendere il tutto si rimanda alla documentazione acquisita presso il competente archivio comunale, qui versata per quanto di interesse nel fascicolo allegati. Si evidenzia che il complesso residenziale popolare, all'epoca fuori dal centro abitato di Saronno (così come la gran parte degli interventi INA-CASA di quegli anni), in base all'allora vigente normativa urbanistica (Legge n.1150 / 1942), non ha necessitato di titolo abilitativo edilizio sebbene Saronno fosse dotato di un primo strumento di pianificazione urbanistica del territorio comunale. Il numero identificativo sopra riportato indica il numero di pratica che è stato attribuito all'intervento edificatorio da parte del competente ufficio comunale. Per quanto attiene all'agibilità si fa rilevare che trattasi in realtà di Certificato di Abitabilità, allora in vigore, ben diverso dall'Agibilità edilizia così come oggi sancita ed intesa dalla vigente normativa (vedi Art.24 DPR 380/2001).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.5 del 12/03/2024, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato - TUC. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II - Artt. da 16 a 21 del Piano delle Regole (Vedi Fascicolo Allegati). In tutto il territorio ricompreso come Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è possibile il trasferimento della capacità edificatoria da lotto a lotto a determinate condizioni.. Uniti alla presente relazione trovano: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di legenda; 3 - Estratto PGT vigente con evidenziato il fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di procedura; 4 - Piano delle Regole/Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - Realizzazione di contropareti nelle camere da letto (in aderenza alla muratura di tamponamento); 2 - Realizzazione di balcone in corrispondenza del locale soggiorno. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n.12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione / Richiesta delle seguenti pratiche edilizie in sanatoria: 1 - SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 - per realizzazione contropareti nelle camere da letto; 2 - SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.34-ter del D.P.R. n.380/2001 - per realizzazione balcone in corrispondenza del locale soggiorno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e restituzione grafica oltre a redazione pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione dello stato di fatto - Ipotesi: €4.486,00
- Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria per le due pratiche edilizie di sanatoria - Ipotesi: €200,00
- Presunti costi / oneri di Sanatoria Edilizia delle difformità riscontrate - Ipotesi: €2.064,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - Presenza di contropareti nelle camere da letto (in aderenza alla muratura di tamponamento); 2 - Mancata indicazione del balcone realizzato in corrispondenza del soggiorno. (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n.652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni della Legge n.1249 del 11/08/1939 + D.P.R. n.650 del 26/10/1972 + Legge n.52 del 27/02/1985 + D.M. n.28 del 02/01/1998 + Legge n.122 del 30/07/2010+ Circolare Ag. Entr n.2 del 2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo e predisposizione pratica DOCFA di aggiornamento / variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunto compenso professionale per restituzione grafica stato di fatto unità immobiliare - ipotesi: €190,00
- Presunti costi e oneri professionali per redazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale, completa di nuova planimetria - ipotesi: €390,00
- Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA di aggiornamento - ipotesi: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI IMMOBILIZZATI (normativa di riferimento: Legge n.46/90 + D.M. n.37/2008 + Norme CEI + UNI CIG 7129 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Gli impianti devono essere completamente rifatti e messi a norma.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 3.

Gli impianti devono essere completamente rifatti e messi a norma. In considerazione del criterio di stima adottato e delle unità immobiliari simili prese a riferimento per la presente stima (unità abitative, in stabili condominiali simili a quello del presente caso, da ristrutturare o sottoporre a manutenzione straordinaria "pesante") / completo rinnovo, anche impiantistico) non si procede ad alcuna stima di valore delle opere impiantistiche conformative alla vigente normativa di sicurezza.



appartamento a SARONNO Via Vecchia per Solaro 33, quartiere Cascina Colombara, della superficie commerciale di **72,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità abitativa / alloggio in appartamento, appartenente ad uno dei fabbricati costituenti il villaggio INA-CASA di via Vecchia per Solaro, in Saronno, quartiere Cascina Colombara, alla sua estrema periferia (pressoché a ridosso delle aree agricole poste ad EST del medesimo comune).

L'edificazione del villaggio INA-CASA risale ai primi anni cinquanta del secolo scorso: iniziato nel 1950 e ultimato nel 1954. Esso è costituito da n.5 edifici lineari, posizionati all'interno del lotto di intervento con orientamento NORD-SUD, tutti tipologicamente identici, strutturati in più vani scala (fabbricati da n.4 scale a n.2 vani scala con distribuzioni ai piani speculari e identiche).

Lo stabile cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima è stato realizzato nel biennio 1952-1953.

Per meglio comprendere il tutto si rimanda alla documentazione acquisita presso il competente archivio storico comunale e versata nel fascicolo allegati.

Si evidenzia che l'edificazione del villaggio INA-CASA, all'epoca fuori dal centro abitato di Saronno (così come la gran parte degli interventi INA-CASA di quegli anni), in base all'allora vigente

normativa urbanistica ed edilizia (Legge n.1150/1942), non ha necessitato di titolo abilitativo edilizio. Ciò sebbene Saronno fosse dotata di Piano Regolatore Generale (PRG) e Regolamento Edilizio.

Il villaggio INA-CASA trae accesso carroia e pedonale da via Vecchia per Solaro.

Tutti i fabbricati costituenti il villaggio sono dotati di Certificato di Abitabilità.

Il fabbricato cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima può definirsi in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'unità abitativa oggetto di stima:

- è posta a Piano Rialzato del fabbricato di appartenenza (realizzato a cavallo del biennio 1952-1953), posizionata a SUD dello stesso, quale unità immobiliare di testa (vedi documentazione grafica, fotografica e catastale reperita e versata nel fascicolo allegati);

- si costituisce di un disimpegno rettilineo centrale di ingresso e smistamento ai diversi locali ad esso adiacenti, una piccola cucina, un soggiorno dotato di balcone, un servizio igienico completo e due camere da letto. Circa la propria articolazione / distribuzione e consistenza si rimanda alla planimetria redatta a seguito di specifico rilievo ed all'ulteriore documentazione reperita e versata nel fascicolo allegati;

- è dotata di vano in sottotetto (soffitta) destinato a ripostiglio/deposito, quest'ultimo avente superficie utile di circa 17 mq;

- necessiterebbe di essere sottoposta a completo intervento manutentivo e di adeguamento impiantistico (messa anorma).

Per una più approfondita conoscenza ed una migliore comprensione degli aspetti che caratterizzano la zona di appartenenza, il villaggio INA-CASA, l'edificio condominiale cui appartiene l'alloggio oggetto di stima e quest'ultimo, si rimanda alla documentazione acquisita, prodotta e versata nel fascicolo allegati, nonché alle specifiche parti, anche di dettaglio, della presente relazione di stima. Ad esse si aggiungono le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, nonché quelle inserite del Fascicolo Allegati (unito alla presente relazione).

Le riprese aeree e fotografiche eseguite, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (sia progettuale sia riferita alla restituzione grafica del rilievo effettuato dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano quanto necessario ai fini della presente descrizione, così come rinvenuto all'atto del sopralluogo (vedi Rilievo Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

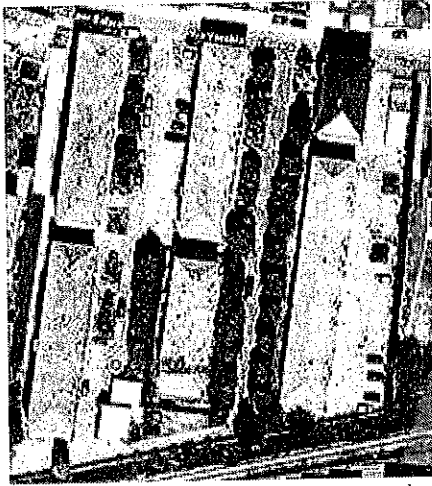
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 3, ha un'altezza interna di 300 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 362 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchia per Solaro n. 33, piano: T - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

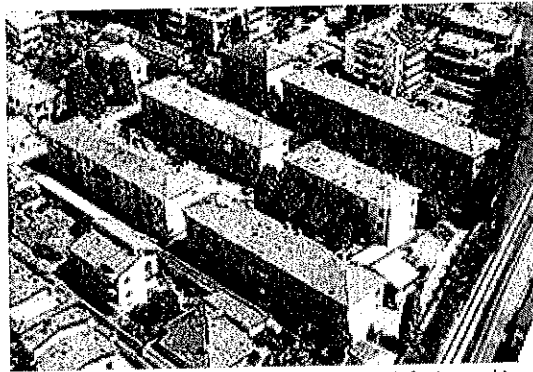
Coerenze: 1 - Alloggio - in senso orario da Nord: - a NORD enti comuni / condominiali (scala) e altra u.i. proprietà di terzi; - a EST enti comuni / condominiali (cortile); - a SUD enti comuni / condominiali (cortile); - a OVEST enti comuni / condominiali (cortile). 2 - Vano in Sottotetto - in senso orario da Nord: - a NORD enti comuni / condominiali (scala); - a EST enti comuni / condominiali (cortile); - a SUD enti comuni / condominiali (cortile); - a OVEST enti comuni / condominiali (disimpegno di piano) e altra u.i. proprietà di terzi (vano in sottotetto).

L'attuale planimetria catastale, risalente all'epoca di primo impianto, compilata il 07/09/1953 ma presentata / depositata solo il 22/09/1964, riporta toponomastica con numeri civici non aggiornati / attuali.

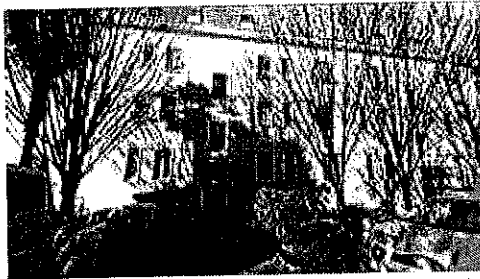
L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.



Individuazione del fabbricato appartenente al complesso residenziale popolare in cui è inserita l'unità abitativa oggetto di stima



Vista aerea del complesso / villaggio INA-CASA di via vecchia per Solaro, di appartenenza dell'unità abitativa oggetto di stima



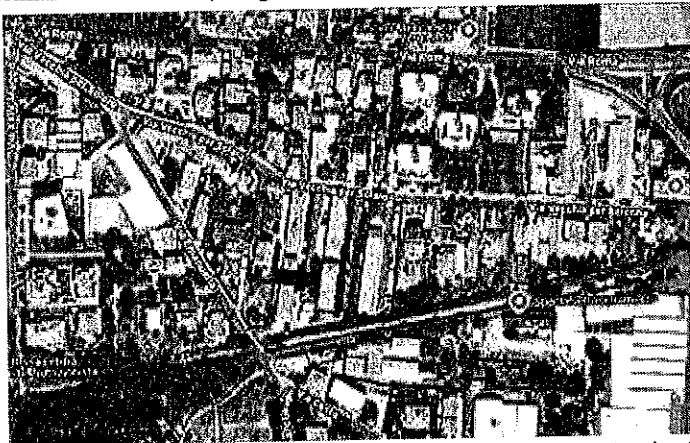
Vista anteriore / EST dell'edificio cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima



Vista anteriore / OVEST dell'edificio cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NON RILEVATI.



Vista aerea con localizzazione / identificazione della palazzina cui appartiene la u.i. oggetto di stima



Vista aerea con localizzazione / identificazione della palazzina cui appartiene la u.i. oggetto di stima



Vista anteriore / prospetto EST della palazzina di appartenenza dell'unità abitativa oggetto di stima



Vista anteriore / prospetto OVEST della palazzina di appartenenza dell'unità abitativa oggetto di stima

SERVIZI

asilo nido
campo da calcio
centro sportivo
parco giochi
piscina
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
stadio

asilo nido	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
stadio	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km
superstrada distante 1 Km

autostrada	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
superstrada	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

esposizione	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
livello di piano	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
luminosità	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio oggetto di stima è posto al Piano Rialzato dello stabile condominiale di appartenenza (corrispondente al civico n.33). Esso è così composto: disimpegno rettilineo centrale di ingresso e smistamento ai diversi locali ad esso adiacenti, una piccola cucina, un soggiorno dotato di balcone, un servizio igienico completo e due camere da letto. Circa la propria articolazione / distribuzione e consistenza si rimanda alla planimetria redatta a seguito di specifico rilievo ed all'ulteriore documentazione reperita e versata nel fascicolo allegati.

La superficie lorda commerciale dell'unità abitativa (esclusa la soffitta) è di circa 67,50 mq (al netto del balcone), mentre la superficie utile complessiva di tutti i vani / locali costituenti l'alloggio è di circa 52,50 mq.

L'unità abitativa è dotata di vano in sottotetto (soffitta) destinato a ripostiglio/deposito, quest'ultimo avente superficie utile di circa 17 mq.

Stati di manutenzione e conservazione dell'alloggio possono definirsi mediocri; l'unità immobiliare

necessiterebbe di essere sottoposta a completo intervento manutentivo e di adeguamento impiantistico (messa anorma).

Per quanto riguarda descrizione di materiali, finiture e relativi stati di manutenzione e conservazione, sia per quanto concerne le parti comuni condominiali sia per quanto attiene l'unità abitativa nello specifico, si rimanda alla sezione che segue.

Per il resto si rimanda alla documentazione fotografica e grafica di rilievo dello stato dei luoghi versata nel fascicolo allegati.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc. Serramenti in pvc, con vetrocamera termoisolante. Applicati nel 2009.	infissi esterni	5	★★★★★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	infissi interni	5	★★★★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in assente	manto di copertura	5	★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco	pareti esterne	5	★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica. Trattasi della pavimentazione del balcone.	pavimentazione esterna	5	★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti + piastrelle per esterni. Trattasi delle pavimentazioni condominiali esterne scoperte, relative a cortile e camminamenti (escluse porzioni sistemate a verde).	pavimentazione esterna	5	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. L'attuale pavimentazione è stata sovrapposta alla preesistente. Disimpegno + cucina: formato 20x20 cm; Camera e bagno: formato 33x33 cm.	pavimentazione interna	5	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in laminato. Soggiorno e camera, sovrapposto alla pavimentazione preesistente (in marmette 20x20 cm)	pavimentazione interna	5	★★★★★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco a civile	plafoni	5	★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in pannelli di finitura in legno, gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza. Trattasi della porta di sicurezza di accesso all'alloggio.	portone di ingresso	5	★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: Apertura a scatto elettrico comandata dall'alloggio. Trattasi del portoncino esterno di accesso al vano scale condominiale.	portone di ingresso	5	★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in pvc	protezioni infissi esterni	5	★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco tinteggiato. I prospetti sono caratterizzati da uno	rivestimento esterno	5	★★★★★

zoccolo cementizio di spiccato

rivestimento interno: posto in Cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica. Vedi riprese fotografiche

zoccolo cementizio di spiccato ★★★★★

scale: interna con rivestimento in lastre e piastrelle in cemento e graniglia. Trattasi della scala comune / condominiale di servizio alle unità immobiliari. Rivestimento originale dell'epoca di costruzione. Vedi riprese fotografiche.

scale interne in cemento e graniglia ★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile

citofonico audio conformità: non rilevabile ★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme

elettrico sottotraccia, tensione 220V conformità: non conforme ★★★★★

fognatura: interrata la rete di smaltimento è realizzata in acque chiare e scure con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

fognatura interrata rete di smaltimento in acque chiare e scure con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile ★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

gas sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile ★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato e polipropilene conformità: non rilevabile

idrico sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, rete di distribuzione in tubi in ferro zincato e polipropilene conformità: non rilevabile ★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non conforme

termico autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non conforme ★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

balconi costruiti in cemento armato ★★★★★

copertura: a falde costruita in legno. Struttura originaria dell'epoca di costruzione. La copertura è costituita semplicemente da travi e listelli porta tegole, senza assito di separazione.

copertura a falde costruita in legno. Struttura originaria dell'epoca di costruzione. La copertura è costituita semplicemente da travi e listelli porta tegole, senza assito di separazione. ★★★★★

fondazioni: fondazioni continue e plinti isolati costruite in muratura e calcestruzzo

fondazioni continue e plinti isolati costruite in muratura e calcestruzzo ★★★★★

scale interne: a rampe parallele realizzate in gradini prefabbricati in cemento e graniglia incastrati nelle murature ; il servoscala è assente

scale interne a rampe parallele realizzate in gradini prefabbricati in cemento e graniglia incastrati nelle murature ; il servoscala è assente ★★★★★

solai: solaio in laterocemento

solai solaio in laterocemento ★★★★★

strutture verticali: costruite in muratura portante di laterizio

strutture verticali costruite in muratura portante di laterizio ★★★★★

travi: costruite in cemento armato

travi costruite in cemento armato ★★★★★



Vista del soggiorno



Vista della cucina



Vista della camera 1



Vista della camera 2



Vista del disimpegno



Vista del servizio igienico

CLASSE ENERGETICA:



[360,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12119-000-146-09 registrata in data 14/07/2009

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	67,50	x	100 %	=	67,50
Balcone	2,00	x	35 %	=	0,70
Soffitta ad uso deposito annessa all'alloggio	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	86,50				72,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto, ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

- 1 - Il valore di mercato (o valore venale);
- 2 - Il valore di costruzione e/o di ricostruzione;
- 3 - Il valore di trasformazione;
- 4 - Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova il bene immobile oggetto di valutazione / stima e le parti comuni dello stabile e del complesso condominiale cui appartiene.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa e le relative parti comuni / condominiali effettivamente si trovano.

Il metodo / criterio di stima utilizzato è quello "diretto" detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà, appartenente a complessi edilizi simili a quello cui appartiene l'unità abitativa in esame.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n.1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona / locale;

Fase n.2 - Individuazione del prezzo / valore medio / ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, relativo ad alloggi in condominio analoghi a quello oggetto di stima (simili);

Fase n.3 - attribuzione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, apportando al valore medio ordinario preso a riferimento eventuali ed opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto al reale stato dei luoghi ed al caso specifico di stima.

Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento ai fini della presente stima, per unità di superficie lorda commerciale, è riferito ad alloggi simili a quello oggetto di stima, presenti in complessi/stabili condominiali ubicati alla periferia di Saronno ed in particolare nella stessa zona / nello stesso quartiere di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà, in ordinario stato di manutenzione e conservazione, che sono stati recentemente oggetto di compravendita e/o che sono allo stato oggetto di proposta di vendita.

Tale valore è successivamente rapportato al caso di stima, attraverso l'applicazione di specifici adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche che lo distinguono dagli immobili presi a riferimento per la presente stima.

Ad ogni modo, per un maggior controllo sulla fondatezza delle assunte ipotesi di stima, ed in particolare sulla individuazione del valore di riferimento per la presente valutazione immobiliare, sono state svolte ulteriori ricerche ed indagini di mercato, inerenti proposte di vendita di unità immobiliari simili a quella oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti nella medesima zona (periferia di Saronno) e appartenenti a complessi condominiali analoghi a quello di appartenenza. Tali ricerche sono state svolte sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., Rilevazione dei Prezzi degli

Immobili in Provincia di Varese edito dalla CCIAA di Varese), ed in particolare attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare / locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...).

Le ricerche di mercato hanno consentito di individuare il seguente valore medio ordinario / valore di riferimento (per unità di superficie lorda commerciale) riferito ad alloggi simili a quello oggetto di stima, ubicati alla periferia di Saronno, appartenenti a complessi/edifici condominiali in ordinario stato di manutenzione e conservazione (sia per le parti comuni / condominiali sia per per l'alloggio), con similare vetustà: €1.800,00/mq (euro milleottocento/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).

Come si evince qui di seguito, il sopra indicato valore è stato successivamente ricondotto / rapportato al caso di specie; ciò attraverso l'utilizzo e l'applicazione di specifici coefficienti di riduzione e/o amplificazione del valore medio di riferimento, in ragione delle specifiche caratteristiche intrinseche che caratterizzano e differenziano il bene oggetto di stima dalle unità immobiliari prese a riferimento (presenti nel medesimo stabile).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,45 x 1.800,00 = 130.410,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento - Per appartenenza dell'unità abitativa a fabbricato condominiale popolare in mediocre stato di conservazione e manutenzione e di caratteristiche inferiori all'ordinarietà degli stabili presi a riferimento	-28.690,20
Deprezzamento - Per stato di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa (mediocre rispetto alla media) necessitante interventi di manutenzione straordinaria "pesante" per ricondurla ad uno stato di ordinarietà	-33.906,60
Deprezzamento - Per mancanza di dotazione di box auto o posto auto esclusivo	-2.608,20
Deprezzamento - Per generale inferiore appetibilità del bene rispetto all'ordinarietà del mercato in ragione della tipologia di possibile domanda	-2.608,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.596,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.596,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto altresì conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima e l'edificio condominiale cui appartiene la stessa.

I valori individuati per l'unità immobiliare oggetto di stima sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferendosi ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, stato di conservazione e manutenzione, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località, che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo / criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio / ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quello in esame, utilizzabile quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ai beni oggetto di stima (vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione ...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, agenzie: Saronno, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare + Agenzie Immobiliari e siti internet afferenti il mercato immobiliare locale di Saronno

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	72,45	0,00	62.596,80	62.596,80
				62.596,80 €	62.596,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non ricade il caso di specie.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.380,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.216,80**

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: **€. 55.216,80**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 668,81
Riduzione per arrotondamento:	€. 7,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.540,00

data 27/01/2025

il tecnico incaricato
Massimo Pariani