

Esperto alla stima: Architetto Patrizia Canale  
C.F. CNLPRZ73R45E560J  
Via Domenico Scarlatti, 20- 20124 Milano  
e-mail: architettocanale@gmail.com

---

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA FALLIMENTARE

D.G.L. Costruzioni S.n.c. di Di Novara Giuseppe e De Novara Luigi in Liq.ne

N° Gen. Rep. 287/2014

Data udienza di verifica crediti: 11/06/2014

Giudice delegato : Dott. SIMONETTA BRUNO

Curatore fallimentare: Marco Moro Visconti

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
LOTTI 001 - (...) - (omissis)

## INDICE

### LOTTO 1

1. Identificazione dei beni immobili	pag. 1
2. Descrizione sommmaria	pag. 3
3. Stato di possesso	pag. 5
4. Vincoli e oneri giuridici	pag. 5
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 6
7. Pratiche edilizie	pag. 7
7.1. Conformità edilizia	pag. 7
7.2. Conformità urbanistica	pag. 8
8. Descrizione lotto	pag. 8
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 11
9.1. Criteri di stima	pag. 11
9.2. Fonti di informazione	pag. 12
9.3. Valutazione corpi	pag. 13
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 15
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	pag. 15
	pag. 16
	pag. 18
	pag. 20
	pag. 21
	pag. 21
	pag. 22
	pag. 22
	pag. 23
	pag. 24
	pag. 24

pag. 27  
pag. 27  
pag. 28  
pag. 28  
pag. 30  
pag. 31

OMISSIS

OMISSIS

Elenco allegati  
Appendice 1

pag. 49  
pag. 50

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- CORPO A: APPARTAMENTO (Fg. 5, Part. 35, Sub. 519)  
Via Sant'Antonino n. 112, 21058 Solbiate Olona (VA)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di D.G.L. Costruzioni S.n.c. di Di Novara Giuseppe e De Novara Luigi

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 2):

*Intestazione:*

Foglio 5, particella 35, subalterno 519, Via Sant'Antonino n. 112, piano T - 1 - 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, rendita € 232,41

*Derivante da:*

- Variazione nel Classamento del 28/07/2012 n. 69018.1/2012 in atti dal 28/07/2012 (protocollo n. VA0195009)
- Variazione del 28/07/2011 n. 158477.1/2011 in atti dal 28/07/2011 (protocollo n. VA0345576) -  
Divisione – Ampliamento – Ristrutturazione

*Confini:*

Cantina:

A Nord: proprietà di terzi alla particella 7162

A Est: B.C.N.C. (disimpegno comune) al sub. 518<sup>1</sup>

A Sud: cantina al sub. 520

A Ovest: proprietà di terzi alla particella 2321

Appartamento:

A Nord: proprietà di terzi alla particella 7162

---

<sup>1</sup> Il B.C.N.C. al sub. 518 è comune ai sub. 519 e 520

A Est: appartamento al sub. 523

A Sud: appartamento al sub. 520 e B.C.N.C. (pianerottolo e vano scala comune) al sub. 518

A Ovest: proprietà di terzi alla particella 2321 e B.C.N.C. (vano scala comune) al sub. 518

▪ **Si dichiara la conformità catastale**

▪ **CORPO B: BOX** (Fg. 5, Part. 35, Sub. 522)

Via Sant'Antonino n. 112, 21058 Solbiate Olona (VA)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di D.G.L. Costruzioni S.n.c. di Di Novara Giuseppe e De Novara Luigi

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 3):

*Intestazione:*

Foglio 5, particella 35, subalterno 522, Via Sant'Antonino n. 112, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq., rendita € 35,12

*Derivante da:*

- Variazione nel Classamento del 28/07/2012 n. 69018.1/2012 in atti dal 28/07/2012 (protocollo n. VA0195009)
- Variazione del 28/07/2011 n. 158477.1/2011 in atti dal 28/07/2011 (protocollo n. VA0345576)-  
Divisione – Ampliamento – Ristrutturazione

*Confini:*

A Nord: proprietà di terzi alla particella 7162

A Est: appartamento al sub. 523 e box al sub. 524

A Sud: B.C.N.C. (portico comune) al sub. 517<sup>2</sup>

A Ovest: box al sub. 521

▪ **Si dichiara la conformità catastale**

---

<sup>2</sup> Il B.C.N.C. al sub. 517 è comune ai sub. 519, 520, 521 e 522

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### **2.a Descrizione della zona**

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato in Solbiate Olona (VA), al civico 112 della Via Sant'Antonino. Solbiate Olona, comune in provincia di Varese, nelle immediate vicinanze di Busto Arsizio (circa 5 Km.), è un antico borgo, edificato in epoca medievale.

La cittadina ha mantenuto un centro storico, di dimensioni ridotte, con un tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, caratterizzato principalmente da edifici con tipologia edilizia a corte chiusa.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio, Aeroporto di Milano-Malpensa

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Medio Olona, fiume Olona

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di Sant'Antonino Martire

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea urbani ed extraurbani, SP 22 del Sempioncino (Cassano Magnago - Olgiate Olona), autostrada A8 dei Laghi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria.

### **2.b Descrizione dello stabile**

Il lotto fa parte di un complesso immobiliare, tipologicamente contraddistinto come edificio plurifamiliare a corte, facente parte integrante del centro storico di Solbiate Olona.

Come dalla più classica tipologia della "corte lombarda" il complesso è stato costruito intorno a due cortili, denominati dalla sottoscritta "Corte A" e "Corte B" (Fig. 1), comunicanti tra di loro, con un unico ingresso pedonale e carraio dalla Via Sant'Antonino (Foto 1) tramite un portone a sesto ribassato (Foto 2).

Le due corti sono separate da un corpo basso (Foto 4), in cui è ubicato il locale comune adibito a immondezzaio.

Il corpo basso ha facciate tinteggiate e tetto a falde con manto di copertura in eternit.

Il complesso edilizio si sviluppa su 2/3 piani.

L'immobile ha murature portanti in mattoni pieni di spessori variabili, tetto a falde con copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate. Inoltre nelle facciate prospicienti il cortile interno sono ancora presenti dei ballatoi, con ringhiere in legno o in metallo, tipiche dei fabbricati a corte (Foto 3).

I materiali e le finiture sono di tipo ordinario.

Condizioni generali del complesso edilizio:

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1940, in data non ben precisata.

Lo stabile nel suo complesso si presenta in condizioni sufficienti, ma necessita di lavori di ritinteggiatura delle facciate prospicienti il cortile, in particolar modo della zoccolatura.

Il cortile è in uno stato di incuria e necessita di lavori di manutenzione.



- Individuazione edificio a corte
- Individuazione corti

Fig. 1 – Individuazione edificio

## 2.c Descrizione del lotto

Il lotto, composto da un'unità immobiliare a destinazione residenziale (Corpo A) e da un box di pertinenza (Corpo B), è ubicato nel cortile denominato "Corte B" nell'ala Nord del complesso edilizio (Fig. 1).

L'appartamento si sviluppa su due piani (piano primo e piano soppalco) ed è composto da:

- piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, ripostiglio e corpo scala di collegamento al piano soppalco.

L'altezza interna varia da un minimo di 2,40 m. ad un max. di 5,10 m.

- piano soppalco: camera da letto

Il piano soppalco ha un'altezza media > di 2,70 m.

All'appartamento è annessa una cantina al piano terra.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 90,00 m<sup>2</sup>.

Il box, ubicato al piano terra, ha accesso diretto dalla "Corte B".

L'altezza interna è pari a 2,85 m. e sviluppa una superficie commerciale pari a circa 19,50 m<sup>2</sup>.

### 3. STATO DI POSSESSO

- CORPO A: APPARTAMENTO (Fg. 5, Part. 35, Sub. 519)

Libero

- CORPO B: BOX (Fg. 5, Part. 35, Sub. 522)

Libero

### 4. VINCOLI E 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: Servitù di veduta

Costituzione di servitù di veduta a carico dell'area urbana al mappale 7162 di proprietà della "Parrocchia di Sant'Antonino Martire" ed a favore della particella 35, subalterno 501<sup>3</sup>.

L'atto è stato stipulato in data 26 maggio 2009 ai nn. 20865/10047 a rogito del notaio Dr.ssa Patrizia Carrara, notaio in Busto Arsizio, registrato a Busto Arsizio il 17 giugno 2009 al n. 3446 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 19 giugno 2009 ai nn. 74474/44715 (All. 10).

---

<sup>3</sup> A seguito di Denuncia Variazione del 28/07/2011 n. 158477.1/2011 in atti dal 28/07/2011 (protocollo n. VA0345576) l'originario mappale 35, subalterno 501 è stato soppresso al catasto fabbricati del Comune di Solbiate Olona originando al Foglio 5, mappale 35 i subalterni 519 – 520 – 523 (appartamenti ed annesse cantine), i subalterni 521 – 522 – 524 (boxes) ed i subalterni 516 – 517 – 518 (beni comuni non censibili).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *Spese di gestione condominiale*: da ricerche effettuate non è stato possibile rinvenire informazioni su eventuali spese inerenti la gestione delle parti comuni
- *Millesimi di proprietà*: da ricerche effettuate non è stato possibile rinvenire informazioni relative ai millesimi di proprietà inerenti le parti comuni
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*: nessuno

- *Certificato energetico*: Non presente

L'immobile non è soggetto a Certificazione Energetica in base alla Deliberazione n. IX/2555 della Regione Lombardia che al punto 4 comma c) riporta che "gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale" sono esclusi dalla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica<sup>4</sup>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Attuale proprietario:

D.G.L. Costruzioni S.n.c. di Di Novara Giuseppe e De Novara Luigi, con sede in Legnano, C.F. 05967460964 dal 13/06/2008 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr.ssa Patrizia Carrara, notaio in Busto Arsizio, in data 13/06/2008 ai nn. 19369/8995, registrato a Busto Arsizio in data 01/07/2008 ai nn. 4452 1T, trascritto a Milano 2 il 02/07/2008 ai n. 85340/47714 (All. 8).

### Precedenti proprietari:

OMISSIS, nato a Solbiate Olona il 19/04/1956, C.F. OMISSIS e OMISSIS, nata a Busto Arsizio il 16/04/1954, C.F. OMISSIS, in parte per successione legittima al sig. OMISSIS, nato a Solbiate Olona il 09/11/1924 e deceduto il 13/10/1993 (denuncia di successione registrata a

---

<sup>4</sup> L'appartamento, allo stato attuale, è privo di caldaia.

Busto Arsizio il 13/04/1994 al n. 63 vol. 439), in parte per successione legittima alla sig.ra  
i, nata a Solbiate Olona il 16/12/1926 e deceduta il 31/12/2003 (denuncia di successione registrata a  
Busto Arsizio il 27/07/2004 al n. 374 vol. 2004)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, è stato realizzato  
anteriormente al 1940, in data non ben precisata.

Data la vetustà del fabbricato, la ricerca effettuata presso gli uffici competenti non ha portato all'individuazione  
della licenza di costruzione originale nè della licenza di abitabilità.

Il lotto è stato oggetto di ristrutturazione edilizia a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- a) Permesso di Costruire n. 90/2008, rilasciato in data 26/06/2009, a seguito di richiesta di protocollata in  
data 23/12/2008 al n. di Prot. 10514, per lavori di *ristrutturazione edilizia di porzione di corte per  
cambio di destinazione d'uso con opere da "sgombero" a "residenza"* (All. 11).
- b) Permesso di Costruire n. 64/2011, rilasciato in data 24/10/2011, a seguito di richiesta protocollata in  
data 08/08/2011 al n. di Prot. 5559, in variante al Permesso di Costruire n. 90/2008 (All. 12).

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solbiate Olona risulta non essere stata  
depositata la Dichiarazione di Fine Lavori e la richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità<sup>5</sup>

### 7.1 Conformità edilizia:

#### ▪ CORPO A

In base al sopralluogo effettuato la sottoscritta ha verificato la conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e il  
progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Solbiate Olona

#### ▪ Si dichiara la conformità edilizia

---

<sup>5</sup> Essendo decorso il termine di 3 anni dall'inizio dei lavori per depositare la Dichiarazione di Fine Lavori e la richiesta del rilascio del  
Certificato di Agibilità, in base al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - art. 24, comma 3 "il soggetto  
titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono  
tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della  
sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro"

▪ **CORPO B**

In base al sopralluogo effettuato la sottoscritta ha verificato la conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e il progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Solbiate Olona

▪ *Si dichiara la conformità edilizia*

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente: Piano di Governo del Territorio in vigore dal 6 marzo 2013 (BURL Serie avvisi e concorsi n. 10) approvato con D.C.C. n. 40 del 21/12/2012.

Il lotto ricade nell'Ambito Territoriale T1 - Sistemi insediativi di pregio *"coincidenti con il tessuto edilizio databile antecedentemente al 1940, ovvero corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile, nonostante siano intervenute modificazioni e sostituzioni edilizie talvolta sostanziali.*

*Nell'ambito territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica e di tipi edilizi di origine recente classificabili "blocchi" o "palazzine", che nell'insieme determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio pubblico e spazio privato" (P.d.R. – Parte IV).*

Diritto edificatorio (ED): ED = Slp esistente<sup>6</sup>

Indice di edificabilità (If): If = slp esistente<sup>7</sup>/St esistente<sup>8</sup>

▪ *Si dichiara la conformità urbanistica*

**8. DESCRIZIONE LOTTO**

Il lotto, composto da un'unità immobiliare a destinazione residenziale (Corpo A) e da un box di pertinenza (Corpo B), è ubicato nel cortile denominato "Corte B" nell'ala Nord del complesso edilizio (Fig. 1).

---

<sup>6</sup> Nell'ambito territoriale T1 *"il tessuto edilizio non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano e che non sussistono aree libere considerabili edificabili ex novo"*(P.d.R. – Parte IV)

<sup>7</sup> *"Per Slp esistente si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistenti, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, escluse le superfici impropriamente aggiunte in epoca recente che hanno determinato la distorsione dei caratteri strutturali del nucleo storico"*(P.d.R. – Parte IV)

<sup>8</sup> *"Per St esistente si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali"*(P.d.R. – Parte IV)

Il lotto è comprensivo di una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni al mappale 35 (cortile comune e locale immondezzaio).

Inoltre:

- al Corpo A (Appartamento) sono associati i B.C.N.C ai sub. 516,517, 518 (All. 1)
- al Corpo B (Box) sono associati i B.C.N.C ai sub. 516, 517 (All. 1)

### **8.a Descrizione Corpo A**

Il bene immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e risanamento conservativo a seguito di Permesso di Costruire n. 90/2008 e sua Variante (Allegati 11 e 12).

Le opere hanno riguardato:

- il cambio di destinazione d'uso da locali di sgombero ad abitazioni
- l'aumento di s.l.p. tramite realizzazione di soppalchi
- la realizzazione di una nuova copertura, con struttura portante in legno lamellare, adeguatamente isolata e manto di copertura in tegole portoghesi
- il recupero, sul prospetto del cortile interno, dei 4 archi realizzati in mattoni a vista e relativi pilastri e tamponamento dei due archi a Est
- la realizzazione di nuovo vespaio e pavimentazione al piano terra
- la sostituzione delle solette in legno al piano primo con solette in latero-cemento
- il recupero della facciate esterne
- la sostituzione dei serramenti esterni
- la modifica della distribuzione interna delle unità immobiliari e la realizzazione degli impianti tecnologici atti ad adeguare l'immobile alla nuova funzione residenziale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da portico comune (sub. 517), prospiciente il cortile comune alla particella 35 (Foto 5), dal quale si accede all'atrio di ingresso ed al vano scala (sub. 518) che conduce al piano primo in cui è ubicato l'appartamento (Foto 6-7).

L'appartamento si sviluppa su due piani (piano primo e piano soppalco) ed è composto da:

- piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura (Foto 9-10), disimpegno, camera da letto, bagno (Foto 11), ripostiglio e corpo scala di collegamento al piano soppalco (Foto 12)

L'altezza interna varia da un minimo di 2,40 m. ad un max. di 5,10 m.

- piano soppalco: camera da letto

Il piano soppalco ha un'altezza media > di 2,70 m.

La copertura è a vista con struttura portante in travi in legno lamellare (Foto 14), finitura con perlinatura e serramenti tipo "velux" (Foto 15).

All'appartamento è annessa una cantina al piano terra, a cui si accede da disimpegno comune adiacente al vano scala.

L'appartamento ha un unico affaccio a Nord prospiciente proprietà di terzi.

L'orientamento della parete finestrata a Nord preclude un'adeguata luminosità degli ambienti.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale pari a 90,00 m<sup>2</sup> (arrotondato per difetto).

Per lo sviluppo del calcolo della superficie commerciale vedi Appendice 1

#### Caratteristiche strutturali dell'appartamento:

Copertura a vista con struttura portante in travi in legno lamellare, finitura con perlinatura e serramenti tipo "velux"

Portone di ingresso in legno

Infissi eterni in legno con vetrocamera e persiane in legno

Porte interne in legno tamburato

Davanzali finestre in granito

Pavimenti interni in piastrelle di ceramica

Pavimenti e rivestimenti della zona cottura e del bagno in piastrelle di ceramica

Pareti e plafoni intonacati e tinteggiati

Elementi bagno: w.c., bidet, lavandino e doccia, tutti di porcellana color bianco.

In generale la proprietà evidenzia un livello di finiture di tipo ordinario.

Gli impianti sono eseguiti sottotraccia.

La produzione di acqua calda è garantita da uno scaldacqua ad accumulo posizionato al piano terra nel box di pertinenza dell'appartamento (Foto 17).

L'impianto di riscaldamento, con sistema di emissione a pannelli a pavimento, è autonomo.

Alla data della stima l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante in quanto la caldaia non è stata ancora installata.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti

#### Condizioni generali:

L'appartamento è stato realizzato a nuovo.

All'atto del sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato che non sono state ancora ultimate alcune opere di

completamento per rendere abitabile l'unità immobiliare.

In particolare:

- la scala a chiocciola è carente del rivestimento delle pedate, previsto in granito, come da progetto depositato presso il Comune di Solbiate Olona (Foto 12)
- manca la ringhiera di protezione al piano soppalco (Foto 13)
- alcune porzioni delle pareti e dei plafoni non sono stati tinteggiati

Inoltre l'appartamento è privo della caldaia per il riscaldamento degli ambienti.

Spese stimate (per il completamento delle opere): 4.700,00 €

## 8.b Descrizione Corpo B

Il Box ubicato al piano terra, ha dimensioni 5,90 x 2,85 m. ed un'altezza interna pari a 2,85 m.

Al box si ha accesso dalla "Corte B".

La pavimentazione del box è in piastrelle di Klinker.

Le pareti ed i plafoni sono intonacati e tinteggiati.

Il box è dotato di impianto di elettrico.

Il box sviluppa una superficie commerciale di circa 19,50 m<sup>2</sup>

Per lo sviluppo del calcolo della superficie commerciale vedi Appendice 1

### Condizioni generali:

Le condizioni del box sono ottime.

All'atto del sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato la mancanza della porta di accesso al box (Foto 16-17).

Spese stimate (per la fornitura e la messa in opera della porta di chiusura box): 1.000,00 €

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) "il valore di mercato è il più probabile prezzo di

mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".<sup>9</sup>

Preliminarmente è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di "prezzi" realmente verificatisi, e costruire, così, una scala con tanti gradini, ognuno dei quali è caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle possedute dall'immobile da valutare. Costruita la scala dei prezzi, accostando il bene che si vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile "prevedere" quel dato ipotetico che la teoria dell'estimo chiama "valore" più probabile di mercato.

Questo procedimento estimativo è noto come *procedimento sintetico*.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq. commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.)

Per il reperimento dei prezzi dei beni immobili campione, si è tenuto conto:

- in qualità di fonti *dirette*: delle informazioni e dei dati ricavati da colloqui con il personale specializzato nel settore (agenzie immobiliari della zona)
- in qualità di fonti *indirette*: delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dai dati forniti dalla Camera di Commercio di Varese.

## 9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano - Via Daniele Manin, 27
- Ufficio tecnico del Comune di Solbiate Olona
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Camera di Commercio di Varese
- Agenzie immobiliari nel comune di Solbiate Olona

---

<sup>9</sup> *Manuale di estimo*, Terza edizione, Stefano Amicabile, Hoepli

### 9.3 Valutazione corpi

#### 9.3.1 Valutazione Corpo A (Appartamento)

L'indagine di mercato alla data attuale si è basata sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare, disponibili I semestre 2014) sulla rilevazione dei prezzi della Camera di Commercio di Varese (anno 2014).

I dati sono stati avvalorati anche da conoscenze storiche di prezzi di vendita acquisite da agenzie immobiliari operanti nel comune di Solbiate Olona.

Dai dati ricavati dalla Camera di Commercio di Varese, e confermati dagli operatori del settore operanti nel comune di Solbiate Olona, anche nell'anno 2014, come già avvenuto negli ultimi 6 anni, prosegue una sensibile contrazione del numero delle compravendite con quotazioni in lieve ribasso.

Causa principale di tale contrazione è il ciclo economico-finanziario dettato dalla perdurante crisi a scala nazionale.

Il tempo medio necessario per concludere una compravendita si aggira intorno ai 12 mesi.

Nel mese di Ottobre 2014 per gli immobili residenziali in vendita è stato registrato un calo pari al 4,96% rispetto al mese di Ottobre 2013.

Dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibili per il I semestre 2014 – per il comune di Solbiate Olona - Zona Centrale, si evince che il valore di mercato per le Abitazioni Civili in stato conservativo Normale varia da 950,00 a 1.000,00 €/m<sup>2</sup> (Tab. 1).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1000	L	3,4	4,7	L
Box	NORMALE	760	870	L	4,6	5,6	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1100	L	3,6	5,2	L

Tabella 1 – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Comune di Solbiate Olona (I semestre 2014)

La rilevazione dei prezzi fornita dalla Camera di Commercio di Varese per l'anno 2014 indica per abitazioni "nuove/ ristrutturate" un valore variabile da 1.600,00 a 1.900,00 €/m<sup>2</sup> e per abitazioni "abitabili in buono stato" un valore da 800,00 a 1.100,00 €/m<sup>2</sup>.

La Camera di Commercio di Varese definisce:

- *Immobili nuovi/ristrutturati*: edifici di nuova costruzione o che hanno subito una radicale ristrutturazione

- *Abitabili in buono stato*: immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione di impianti, pavimenti, rivestimenti, infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (rifacimento facciate e copertura, impianti tecnologici in genere) nonchè quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione.

Unità abitative	min (€/mq)	max
Nuove/ristrutturate	€ 1.600,00	€ 1.900,00
Abitabili in buono stato	€ 800,00	€ 1.100,00
Box	min	max
singoli	€ 12.000,00	€ 15.000,00

Tabella 2 – Camera di Commercio di Varese – Comune di Solbiate Olona (anno 2014)

Pertanto la sottoscritta ha adottato i valori riferiti ad unità immobiliari "abitabili in buono stato", ovvero valori variabili da 800,00 a 1.100,00 €/m<sup>2</sup>.

In relazione alle caratteristiche estrinseche nonchè a quelle intrinseche dell'unità immobiliare ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore unitario di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto il Valori di mercato del Corpo A è pari a:

$$\underline{V_m} = 90,00 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = \underline{90.000,00 \text{ €}}$$

### 9.3.2 Valutazione Corpo B (Box)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del box, la sottoscritta ha fatto riferimento alla Camera di Commercio di Varese, la quale indica un valore di mercato per un box singolo variabile da 12.000,00 a 15.000,00 € (Tab. 2).

Considerando le ridotte dimensioni del box e tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori del settore, la sottoscritta ha ritenuto congruo adottare un valore di mercato pari a 10.000,00 €.

In conclusione

Il Valore di mercato complessivo del LOTTO 1 è pari: 100.000,00 €

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  
0,00 €
  
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  
0,00 €
  
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
0,00 €
  
- Spese per la realizzazione delle opere di completamento (Vedi Cap. 8)  
5.700,00 €

#### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto

VALORE LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

94.300,00 €

*Esperto alla stima: Architetto Patrizia Canale  
C.F. CNLPRZ73R45E560J  
Via Domenico Scarlatti, 20- 20124 Milano  
e-mail: architetto canale@gmail.com*

---

## APPENDICE 1

**BENI IMMOBILI nel COMUNE DI SOLBIATE OLONA**

Via Sant'Antonino n. 112

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

come da D.P.R. 138/98

## 1) Premessa

In base alle indicazioni del D.P.R. 138/98:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei *vani principali e degli accessori diretti*, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della *superficie omogeneizzata* delle pertinenze di uso esclusivo (cantine, soffitte e similari) a servizio dell'unità principale:

- Misurazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dei *vani principali e accessori diretti*<sup>29</sup> si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La superficie delle *pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto dell'unità immobiliare*<sup>30</sup> (cantine, soffitte e similari) a servizio dell'unità principale si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie commerciale complessiva del *box* si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

- Calcolo delle superficie omogeneizzate

Per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie alla superficie dei vani principali ed accessori diretti (conteggiata al 100%)

La superficie delle *pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto dell'unità immobiliare* va calcolata:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani principali e/o accessori diretti

---

<sup>29</sup> Vano accessorio a servizio diretto dei vani principali:

Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegno, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.

<sup>30</sup> Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali:

Ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.

- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Il box, considerato vano principale a sè stante, è conteggiato al 100%.

## 2) Calcolo della superficie commerciale del LOTTO 1

Calcolo Superficie commerciale del Lotto 1 come da D.P.R. 138/98					
Sub.	Piano		Sup. lorda	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Omogeneizzata
519	T	Cantina	4,90	25,00%	1,23
	1	Appartamento	70,60	100%	70,60
	2	Soppalco abitabile h. media. superiore a 2,7 m.	18,50	100%	18,50
Totale Superficie Commerciale appartamento					90,33
522	T	Box	19,50	100%	19,50
Totale Superficie Commerciale box					19,50

In base a quanto sopra esposto la Superficie Commerciale del LOTTO 1 è pari a :

- a) Appartamento: 90,00 m<sup>2</sup> (arrotondato per difetto)
- b) Box: 19,50 m<sup>2</sup>

OMISSIS





