



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 219/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. srl Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Ciavarella**

CF: CVRNTN65D26I819L

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2

telefono: 0331253398

email: studiociavarellamigliavacca@gmail.com

PEC: antonio.ciavarella@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
219/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a ARSAGO SEPRIO via Cesare Pavese 15, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 7/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il trilocale oggetto di perizia è a pianterreno di una villetta edificata nel 1970 in zona semiperiferica dell'abitato del Comune di Arsago Seprio, al termine di via C. Pavese strada a fondo cieco di utilizzo prettamente locale dei residenti.

L'abitazione si compone di soggiorno, cucina, bagno e due camere. Come evincesi dall'immagine ortofotografica, il fabbricato si colloca in zona residenziale semiperiferica a margine del confine tra il Comune di Arsago Seprio con quello di Besnate, in zona ben servita dai trasporti in quanto vicina al casello dell'autostrada A8 e non molto dalla ferrovia Milano/Domodossola/Malpensa e all'aeroposto di Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt 3.0. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 7620 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Pavese n. 15, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 2189, a est via cesare Pavese, a sud mappale 7568, a ovest mappale 2190

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2006.

#### **A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 7620 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Pavese 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord altra autorimessa al mappale 7566 sub 504. a est cortile comune, a sud abitazione al mappale 7566 sub 503 e cortile comune a ovest mappale 2190

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**101,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,96 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.720,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.720,00
Data di conclusione della relazione:	05/02/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
il debitore ha concesso piena disponibilità e libero svolgimento delle operazioni peritali al CTU

### 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 03/07/2006 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 95319/28045 di repertorio, iscritta il 05/07/2006 a Milano 2 ai nn. 105187/25121, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: € 172'800,00.

Importo capitale: € 86'400,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/03/2015 a firma di Tribunale di Verbania ai nn. 604 di repertorio, iscritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 165940/30686, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di separazione personale.

Importo ipoteca: € 39'316,00.

Importo capitale: € 28'400,00.

L'ipoteca è riferita per la quota di proprietà di 2/9 per l'unità immobiliare censita al mappale 7620 sub 503 e per la quota di proprietà di 2/18 per l'unità immobiliare censita al mappale 7620 sub 506

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/07/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4416 di repertorio,

trascritta il 30/07/2025 a Milano 2 ai nn. 113544/78194, 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:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/18, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1986), registrato il 24/04/1987 a Gallarate ai nn. 23/777, trascritto il 21/03/1988 a Milano 2 ai nn. 23461/17221.

Accettazione tacita di eredità nascete atto Notaio Graffeo A. del 03/07/2006 Rep. 95318/28044 Trascritta alla C.R.I.I. di Milano 2 il 05/07/2006 nn. 105186/54855

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/18, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Notaio Graffeo A. ai nn. 95318/28044 di repertorio, trascritto il 05/07/2006 a Milano 2 ai nn. 105185/54854.

Acquisto della quota di 7/18 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/18, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Notaio Graffeo A. ai nn. 95318/28044 di repertorio, trascritto il 05/07/2006 a Milano 2 ai nn. 105185/54854.

Acquisto della quota di 7/18 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **1088**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire una casa di abitazione e la recinzione al fondo, rilasciata il 27/08/1970, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **1920**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cotruzione di un accessorio con sottostante cantina, presentata il 02/10/1978 con il n. 2336 di protocollo, rilasciata il

26/10/1978

Concessione edilizia N. **2152**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di rustico in civile abitazione, presentata il 03/07/1978 con il n. 1595 di protocollo, rilasciata il 02/06/1980, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **2313**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di nuovo ingresso carraio e porte autorimessa, rilasciata il 12/03/1982

Denuncia di inizio attività N. **2006/DIA-08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria a edificio residenziale esistente, presentata il 11/08/2006 con il n. 9336 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C. C. n. 34 del 02/10/2018, l'immobile ricade in zona B2b residenziale- tessuto a villini e palazzine. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area B2b - Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,25 mq/mq

Rc = 30%

H1 = m 7,50

H2 = m 10,50

Dc = m 5

Df = m 10

Ds = m 5

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ABITAZIONE: ampliamento volumetrico nella zona ingresso con formazione di tettoia, modifica delle dimensioni delle aperture rispetto ai titoli edilizi rilasciati, modifica della posizione dei tavolati interni. Si precisa che sono state rilevate lievi difformità nel dimensionamento in pianta del fabbricato rispetto ai titoli edilizi rilasciati, comunque rientranti all'interno delle tolleranze dell'art. 34/bis DPR 380/01 smi. AUTORIMESSA: costruzione del fabbricato di dimensioni e forma diverse rispetto al progetto approvato, nonchè non è stata realizzata la cantina. Costruzione della tettoia sull'ingresso principale e diverse aperture sul lato ovest, sul quale è pure presente una scala in ferro di collegamento alla soletta utilizzata come terrazzo. L'abitazione è carente di agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

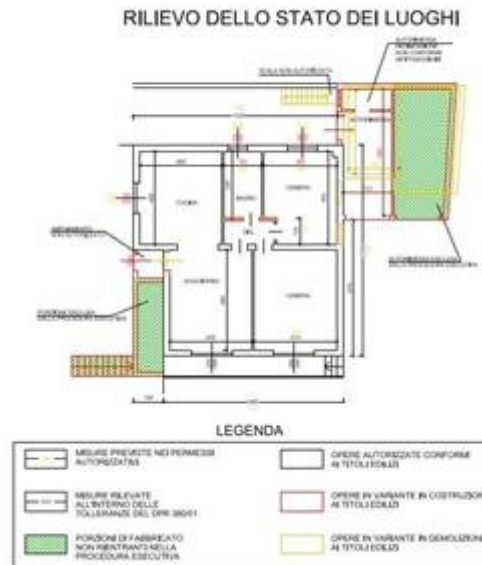
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le modifiche sanabili si dovrà presentare di SCIA in sanatoria allo sportello SUE del Comune di Arsago Seprio ai sensi dell'art. 36/bis del DPR 380/01 smi, previo ottenimento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell' art. 167 D.Lgs. 42/2004. Sarnno invece da demolire la scala di collegamento con la soletta, nonchè da verificare la possibilità di sanatoria della tettoia sul fronte box e ingresso abitazione (in alternativa saranno da demolire). A conclusione dei procedimenti occorrerà presentare Segnalazione Certificata di Agibilità dell'appartamento in quanto mancante.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali per redazione di pratiche edilizie di compatibilità ambientale e SCIA in sanatoria: €4.000,00
- Sanzioni paesaggistiche e oblazione SCIA- demolizioni opere non sanabili - Importo presunto in quanto sarà da definirsi con responsabile Uff. Tecnico la sanabilità di alcune opere : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



*RAFFIGURAZIONE GRAFICA DIFFORMITA'*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca l'inserimento in mappa dell'ampliamento del vano scala e ingresso, aggiornamento DOCFA dell'unità immobiliare (normativa di riferimento: legge 1/10/1969 n. 679 - D.P.R. n. 650 del 26/10/1972 - circolare 2/88)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale con inserimento in mappa del corpo scala comprendete anche la zona ingresso pertinenziale all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, successivamente si potrà presentare il DOCFA con l'aggiornamento delle planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali per tipo mappale con procedura semplificata più diritti catastali : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Il CTU non ha potuto eseguire l'aggiornamento catastale in quanto per tale operazione necessitava procedere con l'inserimento nella mappa di catasto terreni della porzione in ampliamento che nello stato di fatto comprende anche porzioni di fabbricati non oggetto di procedura esecutiva. Conseguentemente senza il preventivo aggiornamento della mappa di catasto terreni risulta impossibile eseguire il deposito di DOCFA con le planimetrie raffiguranti lo stato dei luoghi.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione è privo di certificazioni di conformità (normativa di riferimento: DM 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica tecnica da parte di impiantisti che possano rilasciare Dichiarazioni di Conformità ai sensi del DM 37/08

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

Costi di regolarizzazione:

- verifiche ed eventuali adeguamenti. Si precisa che la cifra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali costi : €2.000,00

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA CESARE PAVESE 15

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ARSAGO SEPRIO via Cesare Pavese 15, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 7/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il trilocale oggetto di perizia è a pianterreno di una villetta edificata nel 1970 in zona semiperiferica dell'abitato del Comune di Arsago Seprio, al termine di via C. Pavese strada a fondo cieco di utilizzo prettamente locale dei residenti.

L'abitazione si compone di soggiorno, cucina, bagno e due camere. Come evincesi dall'immagine ortofografica, il fabbricato si colloca in zona residenziale semiperiferica a margine del confine tra il Comune di Arsago Seprio con quello di Besnate, in zona ben servita dai trasporti in quanto vicina al casello dell'autostrada A8 e non molto dalla ferrovia Milano/Domodossola/Malpensa e all'aeroporto di Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt 3.0. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 7620 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Pavese n. 15, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 2189, a est via cesare Pavese, a sud mappale 7568, a ovest mappale 2190

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2006.



*VISTA AEREA DELL'EDIFICIO*



*ORTOFOTO DELLA ZONA IN CUI TROVASI L'ABITAZIONE*



*APPARTAMENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE\_ VISTA SUD-EST*



*APPARTAMENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE\_ VISTA SUD-OVEST*

#### 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 Somma Lombardo- Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di S. Vittore con battistero risalente al secolo IX, Oratorio dei Santi Cosma e Damiano, palude Pollini nel Parco del Ticino.



*Chiesa S. Vittore*



*Oratorio S. Cosma e Damiano*



palude Pollini

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM  
 autobus distante 100 MT  
 autostrada distante 1 KM  
 ferrovia distante 3 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di perizia è posta al piano terreno di edificio a due piani fuori terra composto da due appartamenti al quale è pertinenziale un terreno circa 350 mq in comproprietà.

L'accesso all'abitazione avviene da piccolo ingresso, il quale trova affaccio sul soggiorno, con adiacente cucina, un piccolo corridoio disimpegna due camere e un bagno, sul fronte est è presente un balcone.

La struttura portante del fabbricato è di tipo corrente, in pilastri e travi di cemento armato con solette miste latero-c.a., i tamponamenti perimetrali sono in laterizio, il tetto è a falde con struttura in legno e tegole in cotto.

Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate con vernice al quarzo, eccetto per il pianterreno (ove ubicata l'unità in perizia) che invece è lasciata a intonaco rustico.

I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici e tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti dei locali sono in gres ceramico, così come il rivestimento del bagno.

Le pareti e soffitti sono intonacati a civile. I sanitari del servizio igienico sono in ceramica di tipo sospesi. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori ma la caldaia posta nel sottoscala esterno al momento del sopralluogo non era funzionante, il riscaldamento attualmente è con stufa economica a legna nella cucina e l'acqua calda sanitaria è con boiler elettrico.

I materiali di finitura dell'appartamento sono da riferirsi all'epoca di costruzione/sistemazione dell'abitazione, si preme evidenziare che l'abitazione versa in gravi condizioni di manutenzione e disordine.

Nell'angolo di nord-ovest trovasi l'autorimessa con due posti auto di cui solo quello adiacente al fabbricato è soggetto a procedura esecutiva. L'autorimessa ha struttura portante in muratura esternamente intoncata a rustico, soletta di copertura in latero-c.a. con superiore guaina impermeabile. Il soffitto e pareti interne dell'autorimessa sono ancora da intonacare. Il portone d'ingresso è in ferro con specchiature in vetro con apertura a battente. Il pavimento è in cemento. Come evincesi anche dalla documentazione fotografica di ricognizione, al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava colma di macerie e ingombranti di vario genere, che hanno reso molto difficoltosa l'operazione di misurazione e controllo da parte del CTU.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di blocchi svizzeri , il rivestimento è realizzato in intonaco rustico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : inferriate realizzate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : fono conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. L'impianto è presente ma manca la caldaia in quanto non funzionante, il riscaldamento è demandato ad una stufa a legna	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele  
*strutture verticali*: costruite in cemento armato  
*travi*: costruite in cemento armato

nella media

nella media

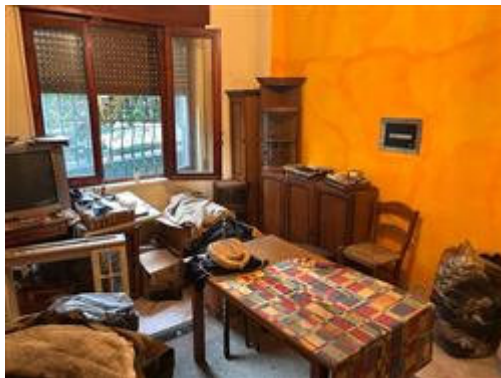
nella media



SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA L.



CAMERA M.



BAGNO

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
appartamento	101,00	x	100 %	=	101,00

<b>Totale:</b>	<b>101,00</b>	<b>101,00</b>
----------------	---------------	---------------



planimetria catastale appartamento

**ACCESSORI:**

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 7620 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Pavese 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord altra autorimessa al mappale 7566 sub 504. a est cortile comune, a sud abitazione al mappale 7566 sub 503 e cortile comune a ovest mappale 2190

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	14,90	x	40 %	=	5,96
<b>Totale:</b>	<b>14,90</b>				<b>5,96</b>



retro autorimessa



fronte autorimessa



interno autorimessa



planimetria catastale autorimessa

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 95/2012

Descrizione: Porzione di fabbricato oggetto di lavori di ristrutturazione interna non ultimati, 1

Indirizzo: Via PER CIMBRO, Arsago Seprio, VA

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 740,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 2.800,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.592,96 pari a: 471,86 Euro/mq

Distanza: 356.00 m  
Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 30/10/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 190/2022  
Descrizione: In edificio condominiale di tipo popolare, appartamento posto al piano terzo ( quarto fuori terra ), 1  
Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini , 9 Arsago Seprio, VA  
Superfici principali e secondarie: 50  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 20.000,00 pari a 400,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 32.950,00 pari a: 659,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 20.800,00 pari a: 416,00 Euro/mq  
Distanza: 362.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 08/04/2025  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 93/2024  
Descrizione: appartamento posto a piano terra composto da cucina-tinello, bagno, due camere, corridoio e ripostiglio, con annessa area esclusiva e posto auto coperto in corpo staccato.  
Indirizzo: Via Carlo Cattaneo , 17 Arsago Seprio, VA  
Superfici principali e secondarie: 85  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 70.500,00 pari a 829,41 Euro/mq  
Valore Ctu: 101.340,00 pari a: 1.192,24 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 94.000,00 pari a: 1.105,88 Euro/mq  
Distanza: 387.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/01/2026  
Fonte di informazione: sito internet specializzato in compravendite immobiliari  
Descrizione: trilocale con autorimessa da ristrutturare ( appartamento a primo piano dell'immobile oggetto di perizia)  
Indirizzo: Via Cesare Pavese 15  
Superfici principali e secondarie: 106  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 849,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.000,00 pari a 764,15 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/01/2026  
Fonte di informazione: sito internet specializzato in compravendite immobiliari  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via Pablo Neruda 19  
Superfici principali e secondarie: 91  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 934,07 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 76.500,00 pari a 840,66 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- Agenzai delle Entrate  
Valore minimo: 1.000,00  
Valore massimo: 1.250,00  
Note: valori riferiti ad abitazioni civili in normale stato di manutenzione  
CCIAA di Varese (31/12/2024)  
Valore minimo: 850,00  
Valore massimo: 1.200,00  
Note: valori riferiti ad abitazioni in "buono stato"  
Agente immobiliare primaria agenzia in Somma Lombardo (31/12/2024)  
Domanda: medio alta  
Offerta: medio alta  
Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi  
Valore minimo: 800,00  
Valore massimo: 1.000,00  
Note: valori riferiti ad abitazioni in appartamenti in buono stato manutentivo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, in quanto le contrattazioni

sul libero mercato hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai €/mq 900/1000, valori in linea con i dati espressi dalle banche dati statistiche dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona D1-€/mq 1000/1250) e della CCIAA di Varese (€/mq 850-1200) per appartamenti di consistenza e stato di conservazione normale o buono.

Alla luce dello stato manutentivo scadente delle finiture e degli impianti dell'appartamento e del prezzo di vendita di immobili nelle immediate vicinanze si ritiene corretto dover abbattere il prezzo di riferimento di circa il 25% pertanto si stima il valore del bene in perizia in **€/mq 750**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,00	x	750,00	=	<b>75.750,00</b>
Valore superficie accessori:	5,96	x	750,00	=	<b>4.470,00</b>
					<b>80.220,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 80.220,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 80.220,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..). Nello sviluppo della valutazione si è dovuto necessariamente tener conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, quali l'ubicazione, l'accessibilità e il tessuto urbano circostante.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arsago Seprio, agenzie: Somma Lombardo- Arsago Seprio, osservatori del mercato immobiliare OMI- CCIAA Varese, ed inoltre: siti internet specializzati in compravendite immobiliari

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	101,00	5,96	80.220,00	80.220,00
				<b>80.220,00 €</b>	<b>80.220,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.720,00**

**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: **€. 70.720,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.720,00**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato  
Antonio Ciavarella