



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

289/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Manuela Colombo

CF: CLMMNL77E64F205S

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15

telefono: 00390331649072

fax: 03311814145

email: colombomanuelarch@libero.it

PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
289/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA FILIPPO MEDA 54, quartiere BEATA GIULIANA, della superficie commerciale di **57,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In Via Meda si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, senza ascensore.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano secondo ed è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte a cui si accede al bagno e alla camera da letto.

Anche balconcino con accesso dal soggiorno.

Il bagno composto da wc, bidet, lavabo e vasca da bagno.

All'unità immobiliare compete anche cantina al piano seminterrato, box singolo al piano terra oltre la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 15765 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO MEDA n. 54, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: APPARTAMENTO Nord: scala condominiale Est: A.U.I. Sud: in affaccio su cortile comune Ovest: in affaccio su cortile comune e Via Meda CANTINA Nord: disimpegno condominiale Est: A.U.I. Sud: in affaccio su cortile comune Ovest: A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 21568 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO MEDA 54, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord: BOX A.U.I. 20750 Est: Cortile comune Sud: Cortile comune Ovest: Via Meda e A.U.I.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,33 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.864,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.864,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.864,00
Data di conclusione della relazione:	21/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dal debitore e dalla mamma con invalidità al 100%. Accesso agevole e persona collaborativa.

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 21/04/2011 a firma di Notaio Cacciafesca Claudia di Busto Arsizio ai nn. 43059/5964 di repertorio, registrata il 28/04/2011 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 47645/10563, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 91.000,00 €.

Importo capitale: 66.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZI ai nn. 1010 di repertorio, registrata il 20/06/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 14337/84570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35.000,00 €.
 Importo capitale: 31.333,48 €.
 Durata ipoteca: -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/09/2025 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 5808 di repertorio, registrata il 13/10/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 142922/97941, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.672,26
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.245,11
Millesimi condominiali:	72,82

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2020), con atto stipulato il 18/02/2022 a firma di MILANO II ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA ai nn. 41627/88888/22 di repertorio, registrato il 02/02/2022 ai nn. Volume 88888 n. 41627, trascritto il 21/02/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 20942/14073.

Eredità accettata con sentenza del Tribunale di Busto Arsizio n. 1109 del 26/09/2024 trascritta il 15/09/2025 Registro Particolare 87524 Registro Generale 127485. Morte di [REDACTED] del 27/10/2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto compravendita (dal 10/12/2004 fino al 21/04/2011), con atto stipulato il 10/12/2004 a firma di Notaio Sorgato Antonio di Busto Arsizio ai nn. 69787/10733 di repertorio, registrato il 17/12/2004 a Agenzia del Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 183320/96069, trascritto il 21/12/2004 a Reparto PI di MILANO 2 ai nn. 96069.1/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto compravendita (dal 10/12/2004 fino al 21/04/2011), con atto stipulato il 10/12/2004 a firma di Notaio Sorgato Antonio di Busto Arsizio ai nn. 69787/10733 di repertorio, registrato il 17/12/2004 a Agenzia del Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 183320/96069, trascritto il 21/12/2004 a Reparto PI di MILANO 2 ai nn. 96069.1/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2011

fino al 27/10/2020), con atto stipulato il 21/04/2011 a firma di Notaio Cacciafesta Claudia con sede a Busto Arsizio ai nn. 43058 di repertorio, registrato il 27/04/2011 a Busto Arsizio ai nn. 2363 serie 1T, trascritto il 28/04/2011 ai nn. 47644/27448

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **164/1955**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione case per i senza tetto, presentata il 31/05/1955 con il n. 9625 di protocollo, rilasciata il 20/03/1956, agibilità del 01/11/1958 con il n. 1010 di protocollo.

Richiesta di agibilità del 02/10/1958

LICENZA EDILIZIA N. **107/1968 LE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di autorimesse, presentata il 29/04/1968 con il n. 16386 di protocollo, rilasciata il 22/10/1968, agibilità **non ancora rilasciata**.

Box oggetto di esecuzione immobiliare

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **DIA 165/2003 LE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria recinzione, presentata il 31/03/2003 con il n. 18630 di protocollo, rilasciata il 18/06/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 59 del 20/06/2013, l'immobile ricade in zona B1/c ambiti residenziali omogenei a densità media (1mq/mq).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art 24. pag 37 delle NTa del Piano delle Regole.

·
Pubblicato su BURL serie Avvisi e Concorsi n° 51 del 18/12/2013.

Variante parziale del PGT approvato con Delibera Consigli Comunale n°2 del 15/01/2019

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione di muri interni e nello specifico: -demolizione dei muri tra ingresso, soggiorno e cucina per avere un unico locale; -modifica della forma del bagno e del disimpegno per la posa di una vasca da bagno.

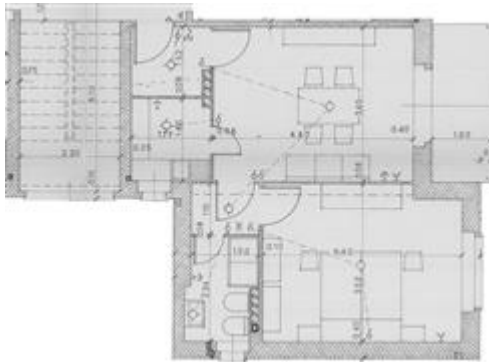
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, comprensivo del professionista per rilievo ed istanza, oneri comunali (sanzione amministrativa a e diritti di segreteria), oneri accessori.

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

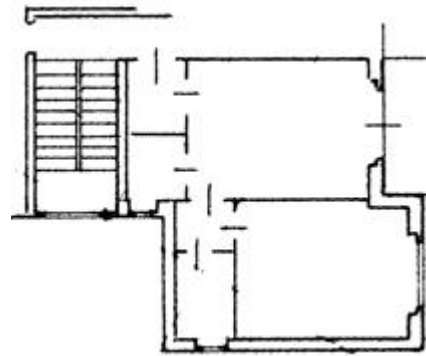
Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria, comprensivo del professionista per rilievo ed istanza, oneri comunali (sanzione amministrativa a e diritti di segreteria), oneri accessori.: €3.000,00

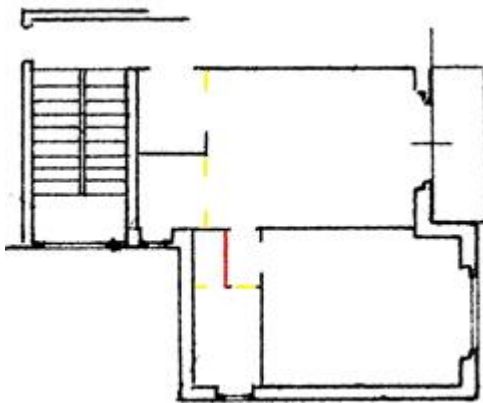
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



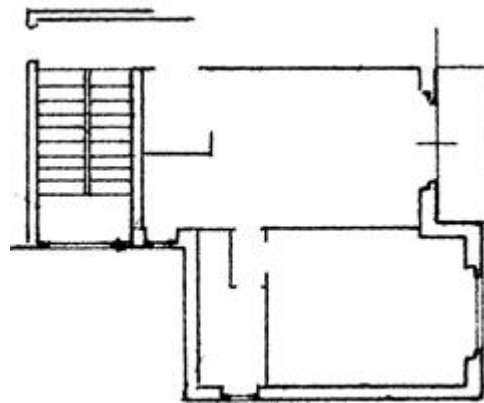
Pianta pratica edilizia (PE 164/1955)



Estratto scheda catastale del 1960



Pianta giallo-rossi



Pianta rilevata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione interna dei locali

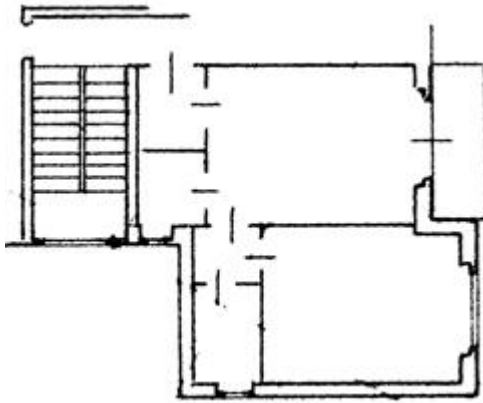
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di due nuove schede catastali (appartamento e cantina), compenso del professionista per pratica doccia, diritti e oneri post pratica di sanatoria

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

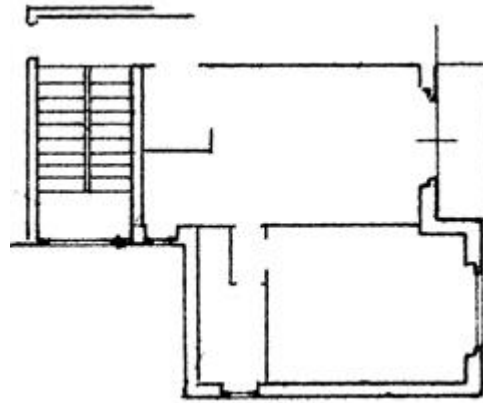
Costi di regolarizzazione:

- Redazione di due nuove schede catastali (appartamento e cantina), compenso del professionista per pratica doccia, diritti e oneri: € .600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg



Estratto scheda catastale del 1960



Pianta rilevata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FILIPPO MEDA 54, QUARTIERE BEATA GIULIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA FILIPPO MEDA 54, quartiere BEATA GIULIANA, della superficie commerciale di **57,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In Via Meda si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, senza ascensore.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano secondo ed è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte a cui si accede al bagno e alla camera da letto.

Anche balconcino con accesso dal soggiorno.

Il bagno composto da wc, bidet, lavabo e vasca da bagno.

All'unità immobiliare compete anche cantina al piano seminterrato, box singolo al piano terra oltre la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 15765 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO MEDA n. 54,

piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: APPARTAMENTO Nord: scala condominiale Est: A.U.I. Sud: in affaccio su cortile comune Ovest: in affaccio su cortile comune e Via Meda CANTINA Nord: disimpegno condominiale Est: A.U.I. Sud: in affaccio su cortile comune Ovest: A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



Fronte su Via Meda



Fronte su cortile interno



Giardino



Angolo cottura-ingresso



Soggiorno



Camera matrimoniale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Castellanza, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di San Giovanni Battista, Palazzo Marliani Cicogna, Villa Tosi Ottolini, Santuario di Santa Maria.



Basilica di San Giovanni Battista



Palazzo Marliani Cicogna



Villa Tosi Ottolini



Santuario di Santa Maria

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- musei
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- palazzetto dello sport
- piscina
- parco giochi
- spazi verde
- verde attrezzato
- cinema
- farmacie
- scuola media superiore
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- polizia
- università
- scuola elementare



scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola media inferiore	buono	
stadio	al di sopra della media	
supermercato	eccellente	
teatro	buono	
vigili del fuoco	ottimo	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10,5 Km	buono	
autobus distante 170 m	ottimo	
autostrada distante 4,3	buono	
ferrovia distante 4,2 Km	al di sopra della media	
superstrada distante 1,5 Km	ottimo	
tangenziale distante 23,1 Km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	mediocre	
qualità dei servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in posizione periferica nel comune di Busto Arsizio, a confine con il comune di Gallarate.

La zona è a destinazione residenziale con anche attività commerciali, scuole, attività sportive e cinema.

L'appartamento è in una palazzina, che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato in cui si trovano le cantine, senza ascensore

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

In Via Meda si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano secondo a cui si accede da scala condominiale senza ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno interrato è stato costruito nella seconda metà degli anni '50 dall'Istituto Autonomo Bustese Case Popolari e presenta la facciata in intonaco strullato bi-color marrone e beige e uno zoccolo in piastrelle in pietra.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: ingresso, soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte a cui si accede al bagno, e alla camera da letto.

Il bagno composto da wc, bidet, lavabo e vasca da bagno.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia, riscaldamento da caldaia condominiale e produzione acqua calda con impianto privato posto in cucina.

Le finiture non sono tenute bene, ci sono segni di umidità e muffa soprattutto in bagno.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di proprietà negli enti, spazi e parti,

che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

All'appartamento di proprietà anche cantina posta nel piano seminterrato e box singolo esterno al piano terra.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> cancello pedonale ad un'anta battente realizzato in alluminio con apertura serratura elettrica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> 2 cancelli carrai scorrevoli realizzato in alluminio con apertura automatica. recinzione in zoccolino in C.A. e recinzione in alluminio a ritti verticali	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio. pluviani in pvc. struttura in C.A.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco strullato bi-color con zoccolo in piastrelle in pietra posate a correre. parapetti balconi in ferro a ritti verticali.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino condominiale realizzato in alluminio con vetro satinato colorato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pavimento in pietra posato alla palladiana con parti in ghiaietto e aiuole a verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrella dim 31 x 31 cm screziate colore beige. posate in soggiorno, cucina, disimpegno e camera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrella dim 20 x 27 cm colore scuro posate ortogonalmente. posate in bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle 28 x 28 cm fino h 1,96 mt colore chiaro con disegni	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in angolo cottura realizzato in pannello effetto legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i locali escluso bagno e angolo cottura realizzato in intonaco dipinto di colore bianco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco bianco. alcuni segni di muffa soprattutto in bagno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in laminato lucido e maniglie in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino blindato realizzato in struttura in ferro e pannelli colore marrone effetto legno, gli accessori presenti sono: spioncino e doppia serratura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre e portefinestre realizzati in legno con doppi vetri. presenza di zanzariere	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC colore beige. apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle beige posate a correre. pavimento balcone	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento levigato. pavimento cantina e box al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in cemento dipinto di colore bianco. soffitto cantina nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti cantina e box realizzato in cemento dipinto di colore bianco al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porta a battente della cantina realizzati in legno e vetro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: finestra cantina realizzati in ferro e vetro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: basculante apertura manuale realizzati in ferro. nel box nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: caldaia centralizzata con alimentazione in gas i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: non rilevabile. Produzione acqua calda sanitaria con impianto privato in cucina nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. placche della B-Ticino alcune in alluminio e alcune in plastica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: Pompa di calore sul balcone con alimentazione a elettricità con diffusori in split conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: solo audio conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

antifurto: conformità: NON PRESENTE ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: fuoritraccia conformità: non rilevabile. in cantina e nel box nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Cancello carraio



Cancelletto pedonale



Cantina



Bagno



Porte interne



Portoncino di ingresso

CLASSE ENERGETICA:



[307,87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12026-000836/11 registrata in data 13/04/2011

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	53,60	x	100 %	=	53,60
Balcone	4,50	x	30 %	=	1,35
Cantina	9,53	x	25 %	=	2,38
Totale:	67,63				57,33



Scheda catastale appartamento e cantina



Scheda catastale box

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 21568 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO MEDA 54, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord: BOX A.U.I. 20750 Est: Cortile comune Sud: Cortile comune Ovest: Via Meda e A.U.I.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Box dal cortile comune



Interno del box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI**CCIAA**

I valori assunti sono una media tra gli immobili tra abitabili nel comune di Busto Arsizio, zona Betata Giuliana-Redentore.

Abitabili in buono stato tra 650,00 €/mq e 850,00 €/mq la cui media è 750,00 €/mq

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo 728 €/mq

Valore massimo 907 €/mq

I valori assunti sono riferiti alle abitazioni in stabili di 2° fascia.

Si assume come valore il prezzo minimo di 817 €/mq

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (OMI)**Zona D4**

Valore minimo 730,00 €/mq

Valore massimo 920,00 €/mq

I valori assunti sono riferiti ad abitazioni di tipo economico.

Si assume come valore il prezzo minimo di 825 €/mq.

SVILUPPO DI VALUTAZIONE

Il valore medio di riferimento pari a 797,00 €/mq arrotondato a 800,00 €/mq

Inoltre:

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

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

Applicando il metodo sintetico comparativo, anche sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, ma soprattutto della conoscenza del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" è pari a 800,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,33	x	800,00	=	45.864,00
Valore superficie accessori:	12,00	x	800,00	=	9.600,00
					55.464,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 55.464,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 55.464,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni 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	57,33	12,00	55.464,00	55.464,00
				55.464,00 €	55.464,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.864,00**

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: **€. 51.864,00**

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: **€. 51.864,00**

data 21/12/2025

il tecnico incaricato
Manuela Colombo