



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 293/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Simone Borghi**

CF:BRGSMN74L20I441A

con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86

telefono: 0296732438

email: studioinggeom@gmail.com

PEC: simone.borghi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
293/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a ORIGGIO VIA DANTE ALIGHIERI 75, della superficie commerciale di **72,39** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da ingresso nel locale soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio oltre a giardino di pertinenza e cantina al piano secondo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S2, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7464 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 75, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Da nord in seno orario: cortile comune, vano scala comune, cortile comune altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### **A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7464 sub. 202 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, rendita 3,72 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 77, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Da nord in senso orario: altra' unità immobiliare, altra' unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.

**B** **box singolo** a ORIGGIO VIA DANTE ALIGHIERI 75, della superficie commerciale di **23,83** mq per la quota di:

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

trattasi di locale Box di ampie dimensioni al piano interrato del condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7464 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 71,27 Euro, indirizzo catastale: VIA VISCONTI ARDENGO n. 5, piano: s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

---

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,22 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,78 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.795,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 156.555,73</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 156.555,73</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/03/2026</b>

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

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

L'immobile è occupato da MONGIARDO Maria Grazia con la figlia minorenni. L'accesso è avvenuto senza nessun tipo di ostruzione da parte degli occupanti.

## **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 28/01/2011 a firma di Lupinacci ai nn. 86847/15027 di repertorio, iscritta il 11/02/2011 a milano 2 ai nn. 16225/3142, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 235800.

Importo capitale: 157200.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 22/09/2025 a firma di tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6065 di repertorio, trascritta il 27/10/2025 a milano 2 ai nn. 151304/10366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare

#### 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:	<b>€. 1.510,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 7.823,85</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/2011), con atto stipulato il 28/01/2011 a firma di Lupinacci ai nn. 86846/15026 di repertorio, trascritto il 11/02/2011 a milano 2 ai nn. 16224/9743

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/2011), con atto stipulato il 28/01/2011 a firma di Lupinacci ai nn. 86846/15026 di repertorio, trascritto il 11/02/2011 a milano 2 ai nn. 16224/9743

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 02/12/1998).

Il titolo è riferito solamente a vendita di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 02/12/1998).

Il titolo è riferito solamente a vendita di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 02/12/1998).

Il titolo è riferito solamente a vendita di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 09/12/2004)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 09/12/2004)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 09/12/2004).

Il titolo è riferito solamente a vendita di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 09/12/2004).

Il titolo è riferito solamente a vendita di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/1967 fino al 13/11/2007), con atto stipulato il 02/05/1967 a firma di Segretario comunale ai nn. 528 di repertorio, trascritto il 23/10/1967 a milano 2 ai nn. 59283/44023.

Il titolo è riferito solamente a acquisto di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio - foglio 2 mappale 49 sub.2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/1997 fino al 27/10/2008), con atto stipulato il 31/10/1997 a firma di Chiambretti ai nn. 193824/41031 di repertorio, trascritto il 13/11/2007 a milano 2 ai nn. 170715/89964.

Il titolo è riferito solamente a acquisto di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio - foglio 2 mappale 49 sub.2.

segue convenzione edilizia n.1410 in data 09.12.2004 segretario comune di Origgio trascritta a Milano 2 il 30.12.2004 n.192036/101528 per l'edificazione del complesso

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1998 fino al 27/10/2008), con atto stipulato il 02/12/1998 a firma di Chiambretti ai nn. 167335 di repertorio, trascritto il 09/12/1998 a milano 2 ai nn. 99188/71104.

Il titolo è riferito solamente a acquisto di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio.

Segue atto di migliore atto di identificazione catastale in data 01.10.2004 n.185720/34899 rep chiambretti trascritto a Milano 2 in data 12.10.2004 n.145823/76926 - acquisto da Ferrario Renato - Ferrario Alvaro - monti Gaetana - segue convenzione edilizia n.1410 in data 09.12.2004 segretario comune di Origgio trascritta a Milano 2 il 30.12.2004 n.192036/101528 per l'edificazione del complesso

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/2004 fino al 27/10/2008), con atto stipulato il 09/12/2004 a firma di Chiambretti ai nn. 186330/35347 di repertorio, trascritto il 05/01/2005 a milano 2 ai nn. 956/541.

Il titolo è riferito solamente a acquisto di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio.

Segue atto di identificazione catastale in data 06.07.2007 n.193085/40468 rep chiambretti trascritto a Milano 2 in data 12.07.2007 n.110407/57856 - acquisto da Arianna srl - segue convenzione edilizia n.1410 in data 09.12.2004 segretario comune di Origgio trascritta a Milano 2 il 30.12.2004 n.192036/101528 per l'edificazione del complesso

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/2004 fino al 27/10/2008), con atto stipulato il 09/12/2004 a firma di Chiambretti ai nn. 186329/35346 di repertorio, trascritto il 05/01/2005 a milano 2 ai nn. 954/539.

Il titolo è riferito solamente a acquisto di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio.

Segue atto di rettifica in data 20.02.2006 n.189483/37668 rep chiambretti trascritto a Milano 2 in data 06.03.2006 n.32179/16110 - acquisto da Ferrario Peraugusta e Ferrario denise - segue convenzione edilizia n.1410 in data 09.12.2004 segretario comune di Origgio trascritta a Milano 2 il 30.12.2004 n.192036/101528 per l'edificazione del complesso

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/2004 fino al 27/10/2008), con atto stipulato il 09/12/2004 a firma di Chiambretti ai nn. 186330/35347 di repertorio, trascritto il 05/01/2005 a milano 2 ai nn. 955/540.

Il titolo è riferito solamente a acquisto di porzione della proprietà che ha portato alla costruzione del condominio.

Segue atto di identificazione catastale in data 06.07.2007 n.193085/40468 rep chiambretti trascritto a Milano 2 in data 12.07.2007 n.110407/57856 - acquisto da Canavesi Idelfonso - segue convenzione edilizia n.1410 in data 09.12.2004 segretario comune di Origgio trascritta a Milano 2 il 30.12.2004 n.192036/101528 per l'edificazione del complesso

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2008 fino al 11/02/2011), con atto stipulato il 27/10/2008 a firma di Chiambretti ai nn. 195914/42469 di repertorio, trascritto il 04/11/2008 a milano 2 ai nn. 166904/107625

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 16/2005 - P.E. n.11/05** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Attuazione piano di recupero - costruzione edifici residenziali, presentata il 28/02/2005, rilasciata il 06/04/2005, agibilità del 11/12/2008.

Il titolo è riferito solamente a Variante PDC n.35/2006 in data 27.06.2006 - Dia. prot. 3015 del 25.02.2008 - Dia prot. 10758 del 09.06.2008

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La proprietà per esigenze familiari, ha spostato la cucina nel locale soggiorno per poter utilizzare la vecchia cucina come cameretta. La cucina posizionata non presenta idonea canna fumaria per lo scarico dei fumi. Si segnalano lievi difformità delle dimensioni interne rientranti nelle tolleranze edilizie (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La mancata presenza della canna fumaria non consente di rispettare le attuali normative igienico sanitarie e per tale motivo occorre riposizionare la cucina nel locale originario. La proprietà ha dichiarato che nel precedente locale sono stati mantenuti gli attacchi e gli scarichi della vecchia cucina. Purtroppo non è stato possibile verificare le dichiarazioni di parte in quanto gli impianti sono stati nascosti dagli arredi della camera. Per precauzione negli oneri e costi viene indicata la voce di ripristino degli impianti della cucina, voce da non considerare nella eventuale presenza a seguito di rimozione degli arredi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino di carico e scarico acque ed eventuale tubazione gas: €1.500,00

- Rimozione linea gas e idrica da angolo cottura da smantellare: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto presentato ed alle certificazioni degli impianti depositate sono state apportate modifiche con lo spostamento della cucina con nuova linea gas, idrica e forse elettrica. non è possibile poi sapere se gli impianti non sono stati manomessi nel tempo (normativa di riferimento: 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre far verificare gli impianti a personale specializzato del settore per verificarne la conformità con le normative vigenti. La voce oneri e costi non espone eventuali importi per opere di adeguamento degli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica degli impianti: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

BENI IN ORIGGIO VIA DANTE ALIGHIERI 75

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ORIGGIO VIA DANTE ALIGHIERI 75, della superficie commerciale di **72,39** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da ingresso nel locale soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio oltre a giardino di pertinenza e cantina al piano secondo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S2, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7464 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 75, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, vano scala comune, cortile comune altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.



*vista dal giardino*



*vista dal giardino*



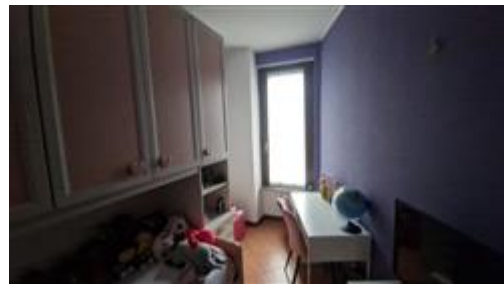
*vista dal cortile*



*ingresso nel soggiorno*



*cucina da rimuovere nel soggiorno*



*cucina usata come cameretta*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento nel territorio comunale



inquadramento nel centro storico



Vista 3d

SERVIZI

- asilo nido
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 25 KM
- autobus distante 1 KM
- autostrada distante 2 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:



qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è posto all'interno di un complesso immobiliare edificato nel 2008 nel centro di Origgio, di fronte alla piazza della chiesa principale. Il complesso è stato costruito in forza di demolizione di tutte le vecchie corti e costruzione del nuovo complesso residenziale composto da due piani interrati e cinque fuori terra.

L'immobile è posto al piano terreno ed è accessibile tramite il cortile comune, con l'ingresso posto sotto un passaggio condominiale che collega la zona anteriore con la zona posteriore del fabbricato.

L'ingresso avviene direttamente nel locale soggiorno con cucina. vedasi capitolo conformità urbanistica in merito alle osservazioni sulla cucina presente. Sempre nel soggiorno è presente un piccolo ripostiglio. Direttamente collegato con una porta dal soggiorno è presente un locale originariamente occupato dalla cucina, ed allo stato attuale utilizzato come cameretta.

Da una seconda porta si accede ad un disimpegno per accesso alla camera da letto ed al bagno cieco munito di aereazione forzata. Dal soggiorno e dalla camera da letto, tramite le porte finestre, si accede al giardino di uso esclusivo.

A completare la proprietà un locale cantina di piccole dimensioni al secondo piano interrato.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzioni con pavimentazioni in ceramica in soggiorno, cucina e bagno e parquet in camera. I serramenti sono in legno con persiane ad ante in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori a parete. Occorre redazione di certificazione energetica in quanto quella esistente ai tempi dell'ultima compravendita è scaduta.

Si segnala la presenza lesioni sui tavolati interni non portanti dovuti presumibilmente a spostamenti differenziali dovuti ad assestamenti dell'edificio. In tale sopralluogo non è stato possibile verificare le cause e i tempi della comparsa delle lesioni.

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conformità da verificare	
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: conformità da verificare	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete conformità: conformità da verificare	
<i>gas:</i> sottotraccia conformità: conformità da verificare	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	al di sotto della media
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. soggiorno cucina bagno	nella media
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. camera	nella media



camera matrimoniale



bagno



bagno



disimpegno



cantina

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	65,94	x	100 %	=	65,94
area	64,48	x	10 %	=	6,45
<b>Totale:</b>	<b>130,42</b>				<b>72,39</b>



stralcio planimetria catastale appartamento

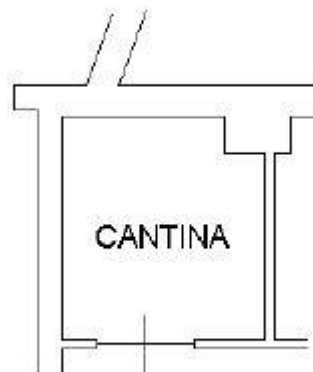
**ACCESSORI:****cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7464 sub. 202 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, rendita 3,72 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 77, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: altra' unità immobiliare, altra' unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	3,56	x	50 %	=	1,78
<b>Totale:</b>	<b>3,56</b>				<b>1,78</b>



stralcio cantina

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: bilocale

Indirizzo: via monte santo

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: trilocale - edificazione piu' vecchia ma ristrutturato integralmente

Indirizzo: via garibaldi

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.965,12 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a

pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali

esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili

in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in

tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,39	x	2.000,00	=	<b>144.780,00</b>
Valore superficie accessori:	1,78	x	2.000,00	=	<b>3.560,00</b>
					<b>148.340,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 148.340,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 148.340,00</b>

BENI IN ORIGGIO VIA DANTE ALIGHIERI 75

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a ORIGGIO VIA DANTE ALIGHIERI 75, della superficie commerciale di **23,83** mq per la quota di:

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

trattasi di locale Box di ampie dimensioni al piano interrato del condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7464 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 71,27 Euro, indirizzo catastale: VIA VISCONTI ARDENGO n. 5, piano: s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento nel territorio comunale



inquadramento nel centro storico



Vista 3d

SERVIZI

- asilo nido
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 25 KM
- autobus distante 1 KM
- autostrada distante 2 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:



qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il presente corpo è composto da un box di ampie dimensioni la cui conformazione consente il ricovero di un singolo automezzo, oltre a cicli e motocicli.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★☆☆☆☆

*portone di ingresso*: basculante realizzato in alluminio

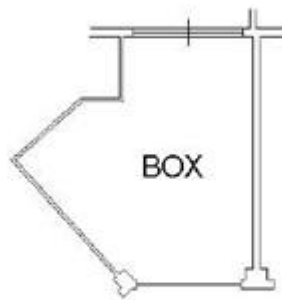
nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	23,83	x	100 %	=	23,83
<b>Totale:</b>	<b>23,83</b>				<b>23,83</b>



*piano primo interrato*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: omi agenzia delle entrate

Descrizione: prezzo medio da 870 €/mq a 920 €/mq - prezzo medio 895 €/mq

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 895,00 pari a 895,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a

pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali

esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili

in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in

tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,83 x 850,00 = 20.255,50

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 20.255,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.255,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Origgio, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	72,39	1,78	148.340,00	148.340,00
B	box singolo	23,83	0,00	20.255,50	20.255,50
				<b>168.595,50 €</b>	<b>168.595,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto è composto da un appartamento con cantina e box. Suddividere l'unità immobiliare ad uso appartamento non è un'operazione fattibile, mentre stralciare

la cantina ed il box dall'appartamento non è un'operazione economicamente favorevole in quanto, da una parte la cantina di ridotte dimensioni non avrebbe molto interesse nell'attuale

mercato immobiliare, e privare l'appartamento di una pertinenza richiesta in fase di ricerca immobiliare renderebbe meno appetibile l'immobile. Stesso discorso vale per il box, elemento molto richiesto in fase di ricerca immobiliare soprattutto negli edifici posti nel centro ove le aree libere a parcheggio non sono molte.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 164.795,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 8.239,78**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.555,73**

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: **€. 156.555,73**

data 10/03/2026

il tecnico incaricato  
 Simone Borghi