



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G. 1786/2025

CAUSA PROMOSSA DA:



CONVENUTO:



GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

GIVG - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - SECONDA SEZIONE CIVILE
RG 1786/2025

LOTTO 2 (rif. RGE 317/24)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Baraggioli 3, della superficie commerciale di **223,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento su due piani di un edificio in linea. Completa l'appartamento una cantina al piano seminterrato ed un box doppio in larghezza in corpo separato. Oltre a questi beni, sono oggetto di valutazione anche un laboratorio artigianale al piano seminterrato con ufficio al piano rialzato ed un piccolo locale wc esterno, il tutto in un altro edificio distaccato dai precedenti. Accanto all'edificio per ufficio/laboratorio è presente un terreno accatastato attualmente come F1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-rialzato-primosecondo, ha un'altezza interna di variabile (vedasi disegni). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2699 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: Via Baraggioli, 3, piano: S1-1-2, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A partire da Nord in senso orario: P1: affaccio verso mapp.le 7992, scala e ascensore comune, altra unità sub. 502, affaccio verso cortile comune, affaccio verso Via Baraggioli. P2: affaccio verso mapp.le 7992; affaccio cortile comune; affaccio verso cortile comune; affaccio verso via Baraggioli. P. semint: confine con mapp.le 7992; confine con muro contro terra; corridoio comune; confine muro contro terra verso cortile comune; confine con a.u.i. sub. 501

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2003.

B box doppio a BUSTO ARSIZIO Via Baraggioli 3, della superficie commerciale di **32,41** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento su due piani di un edificio in linea. Completa l'appartamento una cantina al piano seminterrato ed un box doppio in larghezza in corpo separato. Oltre a questi beni, sono oggetto di valutazione anche un laboratorio artigianale al piano seminterrato con ufficio al piano rialzato ed un piccolo locale wc esterno, il tutto in un altro edificio distaccato dai precedenti. Accanto all'edificio per ufficio/laboratorio è presente un terreno accatastato



attualmente come F1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile (vedasi disegni allegati). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2699 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, consistenza 27 mq, indirizzo catastale: Via Baraggioli, 3, piano: T, intestato a

Si per 1/2 ciascuno, derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con mapp.le 4130; confine con altro box sub. 506; affaccio su cortile comune, confine con altro box sub. 5.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	255,72 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 384.930,83
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 384.930,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 365.684,29
Data di conclusione della relazione:	23/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

La presente perizia viene aggiornata a seguito della richiesta del Giudice Dott. Lualdi nella procedura divisionale RG 1786/2025 del 16/07/2025 per aggiornamento al valore dell'intero del compendio immobiliare oggetto di causa. Il sopralluogo sui beni è da riferirsi a quello eseguito per la perizia di esecuzione immobiliare RGE 317/24 eseguito in data 29/11/2024. Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza della GIVG. In tal sede era presente l'esecutato che permette l'accesso presso tutti i luoghi. Si precisa che i beni (appartamento e box), anche se acquistati in quota uguale al 50%, sono attualmente occupati dalla moglie ed i due figli dell'esecutato a seguito della sentenza di assegnazione della casa coniugale per separazione del 16/01/2020 emessa dal Tribunale di Busto Arsizio n. rep.: 6754/2019 e trascritta alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN. 17326/11519. Si allegano alla presente perizia i certificati di residenza e stato di famiglia.

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:

uso, stipulata il 16/01/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6754/2019 di repertorio, trascritta il 11/02/2021 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n. 17326 - Reg. Part. n. 11519, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da Atto giudiziario, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 6, C/6, 27 mq, Via Baraggioli, 3; Immobile 2, censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 503, A/3, 10 vani, Via Baraggioli, 3.

Nella sez. D della nota si indica che: SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE AI SENSI DELL'ART . 19 LEGGE 74/87 NONCHE' IN CONFORMITA' AL DISPOSTO DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 154 DEL 29/04/1999.SI PRECISA CHE TRA GLI IMMOBILI INDICA TI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA E' COMPRESO IL LOGGIATO COMUNE AL PIANO RIALZATO, NONCHE' IL CORTILE COMUNE ED IL RIPOSTIGLIO COMUNE DISTINTI CON IL MAPPALE 2699 SUB. 507 E CON DIRITTO ALLA QUOTA DI UN MEZZ O SUL VANO SCALA COMUNE CON IL MAPPALE 2699 SUB. 502 PER L'ACCESSO DAL PIANO RIALZATO AL PIANO PRIMO E CON DIRITTO ALL'USO DELL'ASCENSORE IN COMUNE CON IL SUB. 502, SEMPRE PER IL TRATTO CHE COLLEGA IL PIANO RIA LZATO AL PIANO PRIMO.

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**, stipulata il 07/03/2008 a firma di Notaio Rosario Barbagallo in Busto Arsizio ai nn. 132213/13721 di repertorio, iscritta il 28/03/2008 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n. 41510 - Reg. Part. n. 9859, a favore di BANCA SELLA S.P.A., con sede in Biella (BI), c.f.: 02224410023, per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 440.000,00 €.

Importo capitale: 220.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arsizio: Immobile 1, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 503, A/3, 10 vani, Via Baraggioli, 3, P.S1-1; Immobile 2, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 6, C/6, 27 mq, via Baraggioli, 3, P.T

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/07/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2332 di repertorio, iscritta il 09/08/2018 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 110766 - Reg. Part. 20392, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, con sede in Sondrio (SO), c.f.: 00053810149, per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 1; quota di 1 sull'unità neg. 2; quota di 1/2 sull'unità neg. 3; quota di



1 sulla nuda proprietà unità neg. 4; quota 1 sull'unità neg.5, contro [REDACTED] per 1/2 sull'unità 1; [REDACTED] er 1/1 unità 2 e 1/2 unità 3; [REDACTED] /1 nuda proprietà 4 e 1/1 unità 5, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 762.515,18 €.

Importo capitale: 662.515,18 €.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Besnate, fg. 11, mapp.le 6897, sub. 2, C/6, 50 mq, Via Parini, 18; Immobile 2, censito al cat. fabbricati di Besnate, fg. 11, mapp.le 6897, sub. 501, A/7, 12.5 vani, Via Parini, 18; Unità negoziale 2: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 505, F1, area urbana, 383 mq, Via Baraggioli, 3; Immobile 2, censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 509, C/3, 143 mq, Via Baraggioli, 3; Unità negoziale 3: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 6, C/6, 27 mq, Via Baraggioli, 3; Immobile 2, censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 503, A/3, 10 vani, Via Baraggioli, 3; Unità negoziale 4: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 9, mapp.le 25736, sub. 5, A/2, Via Rosa; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 9, mapp.le 25736, sub. 9, C/6, 14 mq, Via Rosa; Unità negoziale 5: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Olgiate Olona, fg. 9, mapp.le 7120, sub. 1, A/7, 10,5 vani, Via Lombardia; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Olgiate Olona, fg. 9, mapp.le 7120, sub. 2, C/6, 44 mq, Via Lombardia.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/08/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2454 di repertorio, iscritta il 16/11/2018 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 144668 - Reg. Part. n. 26806 , a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, con sede in Sondrio (SO), c.f.: 00053810149, per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 1; quota di 1 sull'unità neg. 2; quota di 1/2 sull'unità neg. 3; quota di 1 sulla nuda proprietà unità neg. 4; quota 1 sull'unità neg.5, contro [REDACTED] per 1/2 sull'unità 1; [REDACTED] per 1/1 unità 2 e 1/2 unità 3; [REDACTED] /1 nuda proprietà 4 e 1/1 unità 5, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 57.527,86 €.

Importo capitale: 48.527,86 €.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Besnate, fg. 11, mapp.le 6897, sub. 2, C/6, 50 mq, Via Parini, 18; Immobile 2, censito al cat. fabbricati di Besnate, fg. 11, mapp.le 6897, sub. 501, A/7, 12.5 vani, Via Parini, 18; Unità negoziale 2: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 505, F1, area urbana, 383 mq, Via Baraggioli, 3; Immobile 2, censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 509, C/3, 143 mq, Via Baraggioli, 3; Unità negoziale 3: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 6, C/6, 27 mq, Via Baraggioli, 3; Immobile 2, censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 503, A/3, 10 vani, Via Baraggioli, 3; Unità negoziale 4: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 9, mapp.le 25736, sub. 5, A/2, Via Rosa; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 9, mapp.le 25736, sub. 9, C/6, 14 mq, Via Rosa; Unità negoziale 5: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Olgiate Olona, fg. 9, mapp.le 7120, sub. 1, A/7, 10,5 vani, Via Lombardia; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Olgiate Olona, fg. 9, mapp.le 7120, sub. 2, C/6, 44 mq, Via Lombardia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/09/2024 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6713 di repertorio, trascritta il 30/09/2024 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 126526 - Reg. Part. n. 89646 , a favore di DIANA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), c.f.: 05053040266 per la quota di 1/1 sull'unità negoziale 1 e 1/2 sull'unità negoziale 2, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 sull'unità negoziale



1 e 1/2 sull'unità negoziale 2, derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale 1: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 505, F1, area urbana, 383 mq, Via Baraggioli, 3; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 509, C/3, 143 mq, Via Baraggioli, 3; Unità Negoziale 2: immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 6, C/6, 27 mq, Via Baraggioli, 3; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 503, A/3, 10 vani, Via Baraggioli, 3.

Nella sez. D si segnala: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 831.530,70 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 16/05/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 424 di repertorio, trascritta il 30/05/2025 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 76014 - Reg. Part. n.: 52351, a favore di [REDACTED]

per la quota di 1/2 e [REDACTED]

per la quota di 1/2, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da ordinanza di divisione ai sensi dell'art. 1113 e 2646 c.c..

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arsizio: Immobile 1, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 503, A/3, 10 vani, Via Baraggioli, 3, P.S1-1; Immobile 2, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 6, C/6, 27 mq, via Baraggioli, 3, P.T

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:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2008), con atto stipulato il 07/03/2008 a firma di Notaio Rosario Barbagallo ai nn. 132212/13720 di repertorio, registrato il 23/03/2008 a Busto Arsizio ai nn. 2078 Serie 1T, trascritto il 28/03/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 41509 - Reg. Part. n. 22650.

Il titolo è riferito solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 6, C/6, 27 mq, Via Baraggioli, 3; Immobile 2, censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 503, A/3, 10 vani, Via Baraggioli, 3.

I Sig.ri [REDACTED] acquistano dalla [REDACTED]



Nella sez. D si annota: I SUDETTI BENI IMMOBILI VENGONO VENDUTI NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE ED INERENTI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE. LA VENDITRICE SIGNORA VIGEZZI GABRIELLA GARANTISCE LA PIENA PROPRIETA'E DISPONIBILITA' DI QUANTO VENDUTO E NE ASSICURA ALTRESI' LA LIBERTA' DA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ARRETRATI DI IMPOSTE, TASSE E SPESE, PRIVILEGI O PRELAZIONI SPETTANTI A TERZI, DICHIARANDO CHE NON SUSSISTONO, INOLTRE, IPOTESI DI PRELAZIONE PREVISTE DALL'ART. 3 DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431, OBBLIGANDOSI PER L'EVIZIONE COME PER LEGGE. PROPRIETA', POSSESSO E GODIMENTO VENGONO TRASFERITI ALLA PARTE ACQUIRENTE DALLA DATA ODIERNA E PERTANTO DA TALE DATA DIRITTI ED ONERI RELATIVI SARANNO RISPETTIVAMENTE A SUO PROFITTO E CARICO. PATTI SPECIALI 1) AL PROPRIETARIO DELL'ULTIMO PIANO E' FATTO OBBLIGO DI CONSENTIRE L'ACCESSO A PERSONALE AUTORIZZATO PER EFFETTUARE INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE ANTENNE TELEVISIVE ED IMPIANTI TECNOLOGICI POSTI SUL TETTO. 2) AL PROPRIETARIO DELL'AREA AL MAPPALE 2699 SUB. 504 E' FATTO OBBLIGODI CONSENTIRE L'ACCESSO A PERSONALE AUTORIZZATO PER EFFETTUARE LE DOVUTE MANUTENZIONI E CONTROLLI AL POZZETTO DI ISPEZIONE ALLACCIAMENTO FOGNATURA CHE TROVASI COLLOCATO SUL DETTO MAPPALE 2699 SUB. 504.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 15/01/2000 fino al 20/02/2008), con atto stipulato il 11/07/2000 a firma di Ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 62/495 di repertorio, trascritto il 12/10/2000 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 93818 - Reg. part. n. 63554.

Il titolo è riferito solamente a Immobile 1 censito al cat. terreni di Busto Arsizio, fg. 9, mapp.le 2699, 1530 centiare; Immobile 2 censito al cat. terreni di Busto Arsizio, fg. 9, mapp.le 2471, 6000 centiare, Immobile 3 terreno censito al cat. terreni di Busto Arsizio, fg. 9, mapp.le 151, 1510 centiare; Immobile 4 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 4, C/2, 62 mq; Immobile 5 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 5, C/6, 23 mq ; Immobile 6 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 6, C/6, 24 mq; Immobile 7 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 7, C/2, 30 mq; Immobile 8 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg.3, mapp.le 2699, sub. 8, A/3, 5.5 vani; Immobile 9 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 9, A/3, 3.5 vani; Immobile 10 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 10, A/3, 3 vani. .

I Sig.ri ereditano la quota rimanente di 3/27 (così da avere 1/3 ciascuno) ovvero la quota appartenente alla madre

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 05/03/2008 ai nn. 29816/16126 con atto del Notaio Rosario Barbagallo di Busto Arsizio (VA) del 20/02/2008. Va precisata che la restante quota di 6/27 di proprietà dei Sig.ri

la ereditano dalla morte del padre

Successione registrata a Busto Arsizio den. 67 vol. 375 e trascritta il 24/05/1986 ai nn 37867/27810 a cui non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità

per la quota



di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/02/2008 fino al 07/03/2008), con atto stipulato il 20/02/2008 a firma di Notaio Barbagallo Rosario in Busto Arsizio ai nn. 132188/13704 di repertorio, trascritto il 05/03/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 29815 - Reg. Part. n. 16125.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 501, A/3, 7 vani, Via Baraggioli, 3, S1-T; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 504, Via Baraggioli, 3, T; Unità negoziale 2: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 502, A/3, Via Baraggioli, 3, S1-1; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 505, Via Baraggioli, 3, T; Immobile 3 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 4, C/2, 62 mq; Via Baraggioli, 3; Immobile 4, unità censita al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 506, C/6, 23 mq, Via Baraggioli, 3, T; Unità negoziale 3: Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 503, A/10, Via Baraggioli, 3, S1-1; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 3, mapp.le 2699, sub. 6, C/6, 27 mq, Via Baraggioli, 3, T.

La [redacted] riceve per divisione l'unità negoziale 3 dalla [redacted] che riceve l'unità negoziale 2 e dal [redacted] che riceve l'unità negoziale 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. PE 340-53**, intestata a [redacted] per lavori di costruzione di casa di abitazione, presentata il 09/11/1953 con il n. 15372 di protocollo, agibilità del 03/08/1954

Licenza di Costruzione **N. PE 229-61**, intestata a [redacted] per lavori di ampliamento di casa di abitazione, presentata il 26/05/1961, rilasciata il 13/07/1961, agibilità del 02/03/1962

Licenza Edilizia **N. PE 63-76**, intestata a [redacted] per lavori di sistemazione di muro di recinzione, presentata il 11/03/1976 con il n. 7093 di protocollo, rilasciata il 28/04/1976

Condono **N. Condono 310/85**, intestata a [redacted] presentata il 29/11/1985 con il n. 1821 di protocollo, rilasciata il 03/01/1989, agibilità del 01/09/1994

N. PE 59-2003 e successive varianti, presentata il 04/04/2003 con il n. 19691 di protocollo, rilasciata il 19/09/2007, agibilità del 25/07/2008 con il n. 60085 di protocollo

DIA **N. PE 422-2007** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di modifica di portico esistente in autorimessa, presentata il 28/11/2007 con il n. 70825 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 59 del C.C. del 20/06/2013 pubblicata sul BURL n. 51 del 18/12/2013 e Variante approvata dal C.C. n. 2 del 15/01/2019 pubblicata sul BURL n. 16 del 17/04/2019, l'immobile ricade in zona Zona B3: sottozona B3/a - ambiti residenziali complessi a densità bassa. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area appartiene al sub ambito B3a e che prevede i seguenti indici: It = 0,45 mq/mq; If = 0,75 mq/mq; RC= 40%; P = vedi tabella Art. 10;. Vf=30%; Vp=1/3 di V. In base all'elaborato "fattibilità geologica" dello Studio della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T. l'area ricade in classe 2Bu (Unità di Busto Arsizio) – Fattibilità con modeste limitazioni – ai sensi della D.G.R. IX/2616/1



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto riguarda l'appartamento si evidenziano alcune lievi difformità interne. Al piano primo lievi spostamenti di tavolati, modifica della forma e dimensione della scala di collegamento piano primo al piano sottotetto. Al piano sottotetto si evidenziano lievi spostamenti di tavolati, posizione e dimensione dei velux, leggero spostamento delle finestre di facciata. Infine, il locale box risulta essere leggermente più profondo e non sono stati riportati nella pratica i pilastri (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si prevede per la regolarizzazione la predisposizione di una SCIA in sanatoria, riguardando anche le superfici esterne nonchè coinvolgendo opere strutturali. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione di SCIA in Sanatoria da parte di tecnico abilitato: €2.000,00
- oblazione di Sanatoria e diritti di segreteria (stimati): €2.000,00
- redazione di perizia statica: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le stesse difformità evidenziate nel capitolo delle difformità edilizie sono le medesime

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuove schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di 2 schede catastali (appartamento e box): €700,00
- diritti di segreteria per presentazione nuove schede catastali: €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BARAGGIOLI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Baraggioli 3, della superficie commerciale di **223,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà



I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento su due piani di un edificio in linea. Completa l'appartamento una cantina al piano seminterrato ed un box doppio in larghezza in corpo separato. Oltre a questi beni, sono oggetto di valutazione anche un laboratorio artigianale al piano seminterrato con ufficio al piano rialzato ed un piccolo locale wc esterno, il tutto in un altro edificio distaccato dai precedenti. Accanto all'edificio per ufficio/laboratorio è presente un terreno accatastato attualmente come F1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-rialzato-primosecondo, ha un'altezza interna di variabile (vedasi disegni). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2699 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: Via Baraggioli, 3, piano: S1-1-2, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A partire da Nord in senso orario: P1: affaccio verso mapp.le 7992, scala e ascensore comune, altra unità sub. 502, affaccio verso cortile comune, affaccio verso Via Baraggioli. P2: affaccio verso mapp.le 7992; affaccio cortile comune; affaccio verso cortile comune; affaccio verso via Baraggioli. P. semint: confine con mapp.le 7992; confine con muro contro terra; corridoio comune; confine muro contro terra verso cortile comune; confine con a.u.i. sub. 501

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Castellanza, Busto Garolfo,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:




L'accesso ai beni avviene dalla Via Baraggioli al civ. 3 con ingresso sia pedonale che carroia. Percorrendo l'ingresso si accede ad un'area cortilizia comune che prevede sulla sinistra un fabbricato in linea di forma rettangolare destinato ad appartamenti (3 unità immobiliari) di 3 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato. Oltre il fabbricato ne è presente un secondo di un solo piano destinato al ricovero autovetture e ripostiglio comune. Sul lato destro del cortile comune, invece, è presente un'ampia area a verde ma accatastata come F/1 ed un fabbricato a destinazione laboratorio con annesso ufficio e wc esterno. Quest'ultimo fabbricato è su due piani fuori terra. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il loggiato comune sopraelevato dal cortile da una breve rampa di scale. L'androne comune è costituito dalla rampa di scala e dell'ascensore che conducono al piano primo e danno accesso sia all'unità oggetto di valutazione sia quella contigua e accatastata come sub. 502. Dal piano primo, tuttavia, l'ascensore diventa ad uso esclusivo per l'accesso all'appartamento al secondo piano in modo indipendente. L'ingresso al piano primo, di forma rettangolare, conduce frontalmente al locale bagno e sulla destra ad un locale pluriuso, ovvero un secondo soggiorno ed alla scala interna che porta al piano secondo. Sempre al piano primo sono presenti due balconi; il primo che è rivolto verso il cortile comune ed il secondo verso la Via Baraggioli. Dalla scala interna si accede, come indicato poco sopra, al piano secondo e quindi ai locali principali dell'appartamento. A metà della scala è presente un piccolo locale ad uso ripostiglio. Il secondo piano è costituito da un grande locale open-space destinato a soggiorno, zona pranzo e zona cottura. Dalla zona cucina si passa al corridoio/disimpegno che distribuisce in sequenza: bagno 1, bagno 2, 2 camere singole, 1 camera matrimoniale. Le due camere singole poi hanno la possibilità di affaccio verso il cortile comune tramite un balcone in comune. Tutto l'appartamento è visivamente in buono stato di conservazione, frutto di una recente ristrutturazione. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Il pavimento dei locali a piano primo è in parquet di rovere chiaro. Il locale bagno, pur essendo ben tenuto, non deve essere stato oggetto di ristrutturazione, in quanto le piastrelle di rivestimento e di pavimento (colore verde chiaro) sembrano risalenti a tipologie di anni precedenti. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia. I balconi sono stati ripiastrellati, mentre i parapetti sono in ferro. La scala di collegamento tra piano primo e piano secondo è rivestita in serizzo, mentre i parapetti sono con struttura in ferro colore grigio antracite e divisori in cavi d'acciaio. Tutto il secondo piano presenta tetto in legno a vista color noce per la parte del soggiorno, una camera singola e la camera matrimoniale e color bianca per la seconda camera singola, il disimpegno e i bagni. L'illuminazione degli ambienti avviene sia tramite finestre verticali sia tramite velux in falda. E' presente anche un camino a divisione degli ambienti del soggiorno. La porta del disimpegno che conduce alla zona notte è in vetro acidato. Il bagno 1 è dotato di doccia, lavabo, wc. Il bagno 2 è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e vasca. I serramenti esterni sono in pvc color legno. Non sono presenti elementi oscuranti se non le tapparelle per le porte finestra delle camere singole al secondo piano e per i locali al primo piano. Il riscaldamento è autonomo attraverso centrale termica posta al piano seminterrato. E' presente anche la climatizzazione nei due piani ed un sistema antifurto. La pavimentazione dei locali a piano secondo è in parte in parquet come quella del piano sottostante per la zona soggiorno, disimpegno notte e camere da letto, mentre in piastrelle di gress per la porzione destinata a zona pranzo/zona cottura e per i locali bagno ed il ripostiglio all'ammezzato della scala di collegamento. L'accesso alla cantina avviene dall'esterno, tramite una rampa di scale nel cortile comune verso il fabbricato a box. Attraversato un corridoio comune, si accede alla cantina che è composta da un primo locale stretto e lungo, sostanzialmente un corridoio, ed un secondo locale di forma quadrata, ampio, destinato alla cantina vera e propria ed alla centrale termica. Il locale cantina è stato oggetto di intervento mininale rispetto ai locali abitabili. I serramenti sono quelli dell'epoca, mentre la pavimentazione è in ceramica colore grigio posata a 45°. Accanto al fabbricato plurifamiliare è presente un secondo corpo di fabbrica che contiene i box. Quello destinato all'unità oggetto di valutazione è centrale. E' un box doppio in larghezza.

Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc al di sopra della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sopra della media 


infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro. al di sopra della media 




porta di collegamento soggiorno/zona cottura - disimpegno notte al piano secondo


pavimentazione interna: realizzata in parquet. al di sopra della media 

locale ingresso e pluriuso a piano primo e locale soggiorno, disimpegno, camere da letto al piano secondo


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. bagno piano primo, locale ripostiglio e cantina nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gress. zona pranzo e zona cottura, bagni al piano al di sopra della media 

secondo

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc. locali al piano primo e locali camere da letto nella media 

singole al piano secondo


scaie: di collegamento tra piano primo e piano al di sopra della media 

secondo con rivestimento in serizzo

Degli Impianti:


antifurto: conformità: non rilevabile al di sopra della media 

ascensore: conformità: non rilevabile nella media 

condizionamento: con diffusori in a split al di sopra della media 

conformità: non rilevabile

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile al di sopra della media 

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è al di sopra della media 

realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Piano Primo	55,98	x	100 %	=	55,98
Abitazione Piano Secondo	150,93	x	100 %	=	150,93
Balcone Piano Primo	4,34	x	30 %	=	1,30
Balcone Piano Primo	8,21	x	30 %	=	2,46
Balcone Piano Secondo	6,91	x	30 %	=	2,07
Cantina piano seminterrato	42,26	x	25 %	=	10,57
Totale:	268,63				223,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione si è dapprima calcolata la sua superficie commerciale attraverso il rilievo metrico eseguito con strumentazione laser nonchè applicando i coefficienti di cui al DPR 138/98. L'appartamento a p1 e p2 è stata dato il 100%, i balconi il 30% e la cantina essendo distaccata dal corpo principale il 25%. Complessivamente la superficie commerciale ammonta a: 223,31 mq.

Quanto al valore di mercato si è ricercato prima attraverso i borsini immobiliari. I valori OMI, aggiornati rispetto alla perizia di esecuzione immobiliare RGE 317/24 portano ad una forbice leggermente più elevata dei precedenti valori rilevati, ovvero compresa tra 1.400 €/mq ed i 1.750 €/mq. Il Borsino Immobiliare, invece, indica una forbice tra 1.356 €/mq ed i 1.945 €/mq. Infine, sono stati verificati anche i valori della Camera di Commercio che indica una forbice rimasta identica tra 1.200 €/mq ed i 1.600 €/mq. Una media dei valori porta quindi ad un parametro di: 1.541,83 €/mq.

Sono poi stati verificati anche i valori di mercato nella zona per immobili simili e si individuano i seguenti valori: 1) immobile di 131 mq per 365.000 € ovvero 2.786,26 €/mq; 2) immobile di 282 mq per 630.000 € ovvero 2.234,04 €/mq; 3) immobile di 196 mq per 330.000 € ovvero 1.683,67 €/mq; immobile di 141 mq per 298.000 € ovvero 2.113,48 €/mq; 5) immobile di 220 mq per 390.000 € ovvero 1.772,73 €/mq; 6) immobile di 120 mq per 249.000 € ovvero 2.075 €/mq; 7) immobile di 13 mq per 325.000 € ovvero 2.462,12 €/mq; 8) immobile di 200 mq per 280.000 € ovvero 1.400 €/mq; 9) immobile di 200 mq per 480.000 € ovvero 2.400 €/mq. La media dei valori immobiliari di zona si aggira su 2.103,03 €/mq escludendo gli immobili nuovi ed in corso di costruzione.

Si verificano valori leggermente in fase di rialzo rispetto alla precedente perizia esecutiva 317/24. Il valore medio tra i dati dei borsini e quelli delle compravendite nella zona è di 1.822,43 €/mq. Tale valore può essere decurato di un ulteriore 10% per lo stato d'uso e la datazione della costruzione, oltre al fatto che il bene si trova in una posizione non ottimale rispetto alla più appetibile zona di Sant'Edoardo. Il valore di riferimento che può essere utilizzato è di 1.640,19 €/mq, valore che può essere considerato come parametro medio da utilizzare per il caso specifico. Pertanto il corpo A ammonta a corpo a: 366.270,83 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **366.270,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 366.270,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 366.270,83**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BARAGGIOLI 3

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BUSTO ARSIZIO Via Baraggioli 3, della superficie commerciale di **32,41** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento su due piani di un edificio in linea. Completa l'appartamento una cantina al piano seminterrato ed un box doppio in larghezza in corpo



separato. Oltre a questi beni, sono oggetto di valutazione anche un laboratorio artigianale al piano seminterrato con ufficio al piano rialzato ed un piccolo locale wc esterno, il tutto in un altro edificio distaccato dai precedenti. Accanto all'edificio per ufficio/laboratorio è presente un terreno accatastato attualmente come F1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile (vedasi disegni allegati). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2699 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, consistenza 27 mq, indirizzo catastale: Via Baraggioli, 3, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno, derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con mapp.le 4130; confine con altro box sub. 506; affaccio su cortile comune, confine con altro box sub. 5.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Castellanza, Busto Garolfo,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso ai beni avviene dalla Via Baraggioli al civ. 3 con ingresso sia pedonale che carraio. Percorrendo l'ingresso si accede ad un'area cortilizia comune che prevede sulla sinistra un fabbricato in linea di forma rettangolare destinato ad appartamenti (3 unità immobiliari) di 3 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato. Oltre il fabbricato ne è presente un secondo di un solo piano destinato al ricovero autovetture e ripostiglio comune. Sul lato destro del cortile comune, invece, è presente un'ampia area a verde ma accatastata come F/1 ed un fabbricato a destinazione laboratorio con annesso ufficio e wc esterno. Quest'ultimo fabbricato è su due piani fuori terra. Il fabbricato destinato



a box contiene 3 box doppi in linea ed un locale ripostiglio comune. La basculante è elettrica. La pavimentazione interna in piastrelle di ceramica colore grigio. Le pareti sono tutte imbiancate. Presente anche punto luce interno. Nel complesso il locale si presenta alla vista in buone condizioni di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in pvc al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile al di sopra della 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 doppio	32,41	x	100 %	=	32,41
Totale:	32,41				32,41

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione si è dapprima calcolata la sua superficie commerciale attraverso il rilievo metrico eseguito con strumentazione laser nonchè applicando i coefficienti di cui al DPR 138/98. Al box doppio è stato dato un coeff. del 100% in quanto è una unità immobiliare autonoma. Complessivamente la superficie commerciale ammonta a: 32,41 mq.

Quanto al valore di mercato si è ricercato prima attraverso i borsini immobiliari. I valori OMI, aggiornati rispetto alla perizia di esecuzione immobiliare RGE 317/24 portano agli stessi indici già ricercati, rispetto invece ad un leggero aumento per quanto riguarda i valori degli appartamenti. La forbice varia tra 450 €/mq ed i 650 €/mq. Il Borsino Immobiliare, invece, indica una forbice quasi identica, leggermente maggiore, tra 822 €/mq ed i 1.229 €/mq. Infine sono stati verificati anche i valori della Camera di Commercio che rimangono invariati rispetto alla perizia RGE 317/24 ovvero valori compresi in una forbice tra 10.000 €/cad. ed i 13.000 €/cad. Una media dei valori porta quindi ad un parametro di: 787,75 €/mq.

Considerando i valori individuati si ritiene di confermare i valori già espressi nella perizia RGE 317/24 ovvero si ritiene congruo un prezzo medio di mercato di un box doppio per 25.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 25.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, corpo A appartamento, si è dapprima calcolata la sua superficie commerciale attraverso il rilievo metrico eseguito con strumentazione laser nonchè applicando i coefficienti di cui al DPR 138/98. Complessivamente la superficie commerciale ammonta a: 223,31 mq.

Quanto al valore di mercato sono stati riverificati ed aggiornati i valori dei borsini immobiliari. Una media aggiornata dei valori degli osservatori di mercato di zona porta ad un prezzo medio di 1.541,83 €/mq. Successivamente, sono state anche aggiornate le ricerche di immobili in vendita nella zona Escludendo immobili nuovi in corso di costruzione e di recentissima edificazione si ha una media di circa 2.103,03 €/mq. I valori rilevati e ricercati sono quindi leggermente più elevati rispetto a quanto precedentemente individuato nella precedente perizia RGE 317/24. La media delle medie ammonta a 1.822,43 €/mq. A giudizio del sottoscritto, tale valore può essere decurato di un ulteriore 10% per lo stato d'uso e la datazione della costruzione, oltre al fatto che il bene si trova in una posizione non ottimale rispetto alla più appetibile zona di Sant'Edoardo. Il valore di riferimento che può essere utilizzato è di 1.640,19 €/mq, valore che può essere considerato come parametro medio da utilizzare per il caso specifico. Pertanto il corpo A ammonta con valori aggiornati a: 366.270,83 €

Per determinare, invece, il valore di mercato dell'immobile corpo B box doppio si è dapprima calcolata la sua superficie commerciale attraverso il rilievo metrico eseguito con strumentazione laser nonchè applicando i coefficienti di cui al DPR 138/98. Complessivamente la superficie commerciale ammonta a: 32,41 mq.

Come fatto per il corpo A, appartamento, anche per il corpo B, box, sono stati aggiornati i valori di mercato effettuando nuove ricerche sia dei borsini immobiliari sia da immobili in vendita nella zona. Da quanto visionato e ricercato si può individuare un valore medio di 787,75 €/mq che è in linea sostanzialmente con quanto già periziato nella RGE 317/24.

Considerando il valore medio e quanto già ricercato, si ritiene congruo un prezzo medio di mercato di un box doppio corpo B per 25.000 €.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2024 - Borsino Immobiliare - Rilevazione prezzi Camera di Commercio di Varese, ed inoltre: Immobili in vendita e siti di 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	223,31	0,00	366.270,83	366.270,83
B	box doppio	32,41	0,00	25.000,00	25.000,00
				391.270,83 €	391.270,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.340,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 384.930,83**

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: **€. 384.930,83**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 19.246,54**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 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: **€. 365.684,29**

data 23/07/2025

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca

