



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 340/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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  
340/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA DEI VILLINI 11, quartiere BEATA GIULIANA, della superficie commerciale di **44,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In Via dei Villini, al civico 11, si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare denominato "I Giardini delle Muse"

L'appartamento è posto al piano quinto ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, zona notte, disimpegno e bagno. E balcone-loggia per tutto lo sviluppo dell'appartamento.

Il bagno composto da wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice.

All'unità immobiliare compete anche box singolo al piano interrato e 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 5, interno A42, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 33861 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 303,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI n. 11, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2019 Pratica n. VA0007230 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4061.1/2019)  
Coerenze: NORD-EST: vano scala condominiale; SUD-EST: A.U.I. (sub 37); SUD-OVEST: in affaccio su cortile; ; NORD-OVEST: A.U.I. (sub 69);

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**A.1** box singolo, identificato con il numero 20.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 33861 sub. 210 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2006 Pratica n. VA0270036 in atti dal 27/11/2006 COSTITUZIONE (n. 4838.1/2006)  
Coerenze: NORD-EST: terrapieno; SUD-EST: A.U.I.; SUD-OVEST: corsello comune; NORD-OVEST: A.U.I.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,08 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.658,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.658,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.658,00
Data di conclusione della relazione:	02/03/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/03/2023, con scadenza il 28/02/2026, registrato il 03/03/2023 a CENTRO ASSISTENZA FISCALE DELL'UNIONE ITALIANA DEL LAVORO ai nn. 1123 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 1560 € annui + 360 €/mensili per oneri gestionali.

Il contratto di affitto è tra Sig. [REDACTED] (conduttore) e il Sig. [REDACTED] (locatore) che durante il sopralluogo ha riferito di aver firmato un preliminare di compravendita con la signora [REDACTED] per l'immobile oggetto di pignoramento.

Del preliminare non si ha copia.

Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura.

### 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**, stipulata il 19/03/2007 a firma di Fugazzola Mario Notaio in Legnano ai nn. 174025/21007 di repertorio, registrata il 05/04/2007 a Legnano ai nn. 1301 serie 1T, iscritta il 06/04/2007 a Agenzia del Territorio- Servizi di pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 52534/12828, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Riferita solamente al sub 38 (appartamento) e sub 210 (box)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/11/2025 a firma di UNEP c/o Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7462 di repertorio, trascritta il 30/12/2025 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 189773/130672, 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:	€. 1.545,92
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 150,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.221,44
Millesimi condominiali:	9,72

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2007), con atto stipulato il 19/03/2007 a firma di Notaio Fugazzola Mario di Legnano ai nn. 174024/21006 di repertorio, registrato il 05/04/2007 a Legnano ai nn. 1300 serie 1T, trascritto il 06/04/2007 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 52533/28153

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione immobili (dal 27/11/2006 fino al 19/03/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 17/2000, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione fabbricati ad uso abitazione, presentata il 02/03/2000 con il n. 9562 di protocollo, rilasciata il 31/07/2003, agibilità del 06/04/2011 con il n. 29389 di protocollo.

1° variante: presentata il 16/03/2005 prot. 15293 per modifica di sagoma piano interrato e diversa distribuzione interne con presa d'atto del 26/10/2005. 2° variante: presentata il 20/10/2006 3° pratica DIA presentata il 22/11/2006 pro. 65489 con presa d'atto 12/11/2009 protocollo 72934 Derivante da PL 6/1993 e variante morfologica PL 6/2006

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA DEI VILLINI 11, QUARTIERE BEATA GIULIANA

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA DEI VILLINI 11, quartiere BEATA GIULIANA, della superficie commerciale di **44,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In Via dei Villini, al civico 11, si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare denominato "I Giardini delle Muse"

L'appartamento è posto al piano quinto ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, zona notte, disimpegno e bagno. E balcone-loggia per tutto lo sviluppo dell'appartamento.

Il bagno composto da wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice.

All'unità immobiliare compete anche box singolo al piano interrato e 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 5, interno A42, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 33861 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 303,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI n. 11, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2019 Pratica n. VA0007230 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4061.1/2019)  
Coerenze: NORD-EST: vano scala condominiale; SUD-EST: A.U.I. (sub 37); SUD-OVEST: in affaccio su cortile; ; NORD-OVEST: A.U.I. (sub 69);

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



*Fronte principale in affaccio su Via dei Villini*



*Fronte retrostante*



*Fronte in affaccio su Via Madre Teresa di Calcutta*



*Ingresso pedonale*



*Ingresso carraio*



*Portoncino ingresso vano scala*

#### 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, Busto Arsizio). 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
- scuola media inferiore
- stadio
- supermercato
- teatro
- vigili del fuoco

bar	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 10,5 km
- autobus distante 20 mt
- autostrada distante 4,3
- ferrovia distante 4,2 km
- superstrada distante 1,5 km
- tangenziale distante 23,1 km

aeroporto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



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 otto piani fuori terra e un piano interrato in cui si trovano le cantine e i box.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

In Via dei Villini, al civico 11, si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare denominato "I Giardini delle Muse" realizzato in virtù di una pianificazione attuativa.

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

L'edificio, composto da otto piani fuori terra e uno interrato è stato concluso nel 2007

Presenta facciate in intonaco strullato e balconi in C.A. a vista.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: soggiorno con angolo cottura, divisa da una partete la zona notte, un disimpegno a cui si accede al bagno. E balcone-loggia per tutto lo sviluppo dell'appartamento.

Il bagno composto da wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice con ventilazione forzata.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria garantiti da caldaia autonoma posizionata sul balcone.

Le finiture sono tenute bene.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile come la cabina elettrica, aree parzialmente gravate da servitù di pubblico parcheggio e pubblico passaggio identificate nella convenzione urbanistica

All'appartamento di proprietà anche box singolo al piano interrato a cui non si è potuto accedere.

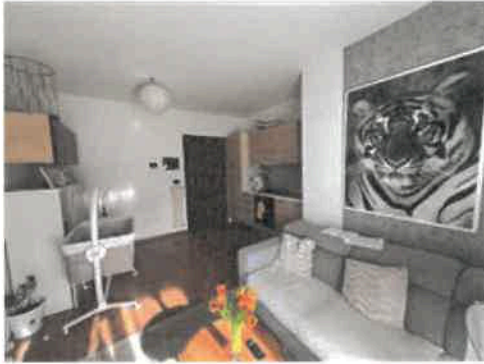
Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con intercapedine d'aria con coibentazione in poliuretano espanso, il rivestimento è realizzato in intonaco plastico strullato colore arancione.



balconi con parapetto in C.A. a vista	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti. percorso pedonale. Presenti anche zone a verde. Giardini privati degli appartamenti al piano terra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : Portoncino ingresso al vano scala condominiale realizzato in alluminio e vetro colore nero , gli accessori presenti sono: apertura elettrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : pedonale realizzato in ferro dipinto colore verde con apertura anta a battente elettrica. in affaccio su Via dei Villini	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : carraio realizzato in ferro dipinto colore verde con apertura a due ante battenti elettriche. fotocellule e luce sicurezza. in affaccio su Via Madre Teresa di Calcutta. Recinzione con zoccolo in C.A. sormontato da paletti in ferro colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in copertura piana	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in laminato effetto parquet. in soggiorno, notte e disimpegno. Zoccolino in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrella dim 20 x 20 cm colore azzurra posate in diagonale . posata in bagno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrella dim. 24 x 12 cm colore beige posata a correre. piastrella balcone	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in soggiorno realizzato in carta da parati	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrella dim. 24 x 18 cm colore azzurro chiaro fino ad h. 2 mt	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco bianco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno tamburate color marrone. maniglie finitura colore ottone	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portantino blindato realizzato in struttura in ferro e pannelli in laminato , gli accessori presenti sono: serratura, chiavistello e spioncino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : portefinestre realizzati in legno con doppio vetro . soglia in pietra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc colore marrone	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : barculante box realizzati in acciaio zincato con apertura manuale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>termico</i> : caldaia a muro sul balcone con alimentazione in gas i diffusori sono in caloriferi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

in ghisa conformità: non rilevabile  
elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile.  
placche marca VIMAR in plastica colore nero  
condizionamento: conformità: NON PRESENTE  
citofonico: audio e video conformità: non rilevabile  
antifurto: conformità: NON PRESENTE



Soggiorno-cottura



Zona notte



Disimpegno bagno



Bagno



Balcone



Scala condominiale

CLASSE ENERGETICA:



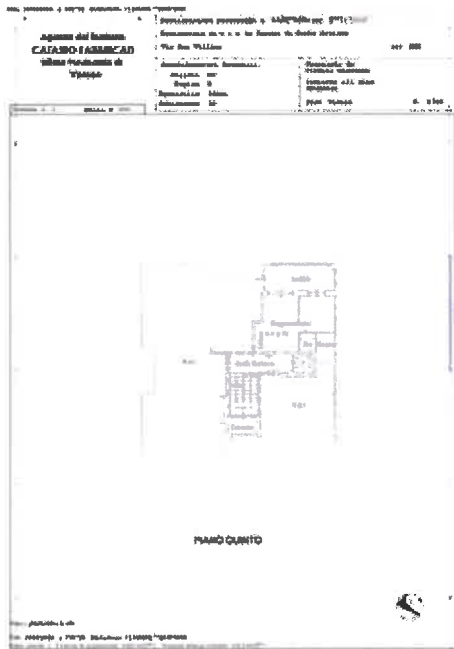
Certificazione APE N. 1202600183322 registrata in data 21/09/2022

CONSISTENZA:

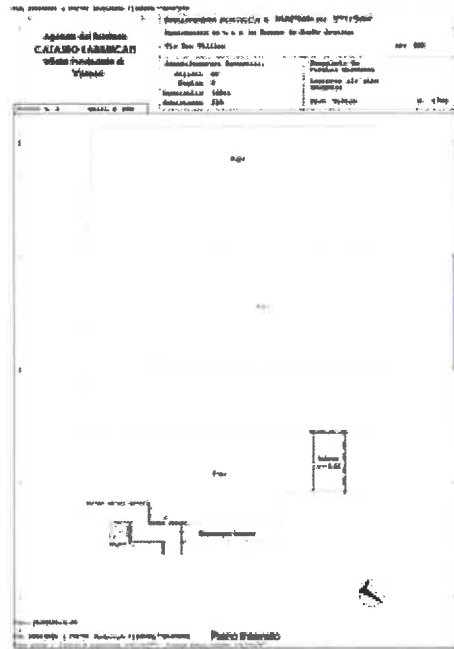
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	40,00	x	100 %	=	40,00
Balcone	13,60	x	30 %	=	4,08
<b>Totale:</b>	<b>53,60</b>				<b>44,08</b>



Scheda catastale sub 38 appartamento



Scheda catastale sub 210 box

ACCESSORI:

**box singolo**, identificato con il numero 20.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 33861 sub. 210 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2006 Pratica n. VA0270036 in atti dal 27/11/2006 COSTITUZIONE (n. 4838.1/2006) Coerenze: NORD-EST: terrapieno; SUD-EST: A.U.I.; SUD-OVEST: corsello comune; NORD-OVEST: A.U.I.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



Corsello box condominiale



Basculante 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 ristrutturati nel comune di Busto Arsizio, zona Beata Giuliana-Redentore.

Ristrutturate tra 1.200,00 €/mq e 1600,00 €/mq la cui media è 1.400,00 €/mq

#### **BORSINO IMMOBILIARE**

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

Valore minimo 1.167,00 €/mq - valore massimo 1.657,00 €/mq la cui media è 1.412,00 €/mq arrotondato a 1.400,00 €/mq

#### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE (OMI)**

##### **Zona D4**

I valori assunti sono riferiti alle abitazioni civile normale

Valore minimo 1.150,00 €/mq - valore massimo 1.350,00 €/mq la cui media è 1.250,00 €/mq

#### **SVILUPPO DI VALUTAZIONE**

Il valore medio di riferimento pari a 1.350,00 €/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" si conferma il valore medio pari a 1.350,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,08	x	1.350,00	=	<b>59.508,00</b>
Valore superficie accessori:	13,00	x	1.350,00	=	<b>17.550,00</b>
					<b>77.058,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 77.058,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 77.058,00</b>

**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 Busto Arsizio, agenzie: 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	44,08	13,00	77.058,00	77.058,00
				<b>77.058,00 €</b>	<b>77.058,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 400,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 76.658,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.658,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.658,00</b>

data 02/03/2026

il tecnico incaricato  
Manuela Colombo

