



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton d'Ambra

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Salvatore Simone Tomaccio

CF:TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1

telefono: 0331689190

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
189/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARSAGO SEPRIO via della Torre 21 - via Garibaldi 19, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo e cantina a piano secondo sottotetto il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato tipo casa di corte, realizzato ad inizio 1900, posto nella zona centrale storica del Comune di Arsago Seprio (VA).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2697 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA TORRE n. 21; VIA G. GARIBALDI n. 19, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/12/1982 in atti dal 15/01/1997 COMPRENDE I MOD.44 DAL N.28 AL N.46 IN PARI DATA-CLASSAMENTO LEGGE N.154/1988 (n. 47.1/1982)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Appartamento: altre unità, spazi comuni, altra unità, passaggio comune, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Durante il sopralluogo il proprietario si è dimostrato collaborativo.

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** cancellata, stipulata il 20/10/1998 a firma di Notaio La Porta ai nn. 4501-2171 di repertorio, iscritta il 27/10/1998 a Milano 2 ai nn. 84962-21861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Lire 200.000.000.

Importo capitale: Lire 100.000.000.

Durata ipoteca: 15.

ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2002 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 16114 Registro generale n. 86943 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 23/01/2001 a firma di Notaio Palumbo ai nn. 40889 di repertorio, iscritta il 24/01/2001 a Milano 2 ai nn. 7076-1693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Lire 202.499.996.

Importo capitale: Lire 134.999.997.

Durata ipoteca: 20.

ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2005 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 40503 Registro generale n. 181936 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 03/04/2003 a firma di Notaio Oliva ai nn. 95345 di repertorio, iscritta il 05/04/2003 a Milano 2 ai nn. 56004-9649, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 162.000.

Importo capitale: 81.000.

Durata ipoteca: 25.

ANNOTAZIONE presentata il 01/06/2006 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n.

21250 Registro generale n. 83978 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/2005 a firma di Notaio Oliva ai nn. 105413-10030 di repertorio, iscritta il 08/08/2025 a Milano 2 ai nn. 121941-26136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/2005 a firma di Notaio Oliva ai nn. 105413-10030 di repertorio, iscritta il 29/09/2005 a Milano 2 ai nn. 141358-37068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 25.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 08/08/2025 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 26136 Registro generale n. 121941 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto Giudiziario, stipulata il 26/06/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 3683 di repertorio, trascritta il 16/07/2025 a Milano 2 ai nn. 103773-71464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 350,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.400,00**

Millesimi condominiali: **46,272**

Ulteriori avvertenze:

Informazioni rievute dall'amministrazione condominiale Studio Dott. Comm. Elisabetta Gottardi - Via Roma, 86 - 21010 Arsago Seprio (VA) - Tel. +39 0331 769634

Millesimi di proprietà: 46,272;

Spese condominiali complessivamente scadute non pagate ad oggi: EUR 3.057,13;

Spese condominiali anni degli ultimi 3 esercizi deliberati:

- EUR 1.028,76 dal 01/04/2023 al 31/03/2024;

- EUR 664,47 dal 01/04/2024 al 31/03/2025;

- EUR 662,42 dal 01/04/2025 al 31/03/2026

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di Notaio Oliva ai nn. 105412-10029 di repertorio, trascritto il 29/09/2005 a Milano 2 ai nn. 141357-73136

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/1998 fino al 23/01/2001), con atto stipulato il 20/10/1998 a firma di Notaio La Porta ai nn. 4500 di repertorio, trascritto il 27/10/1998 a Milano 2 ai nn. 84961-61082

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/1998 fino al 23/01/2001), con atto stipulato il 20/10/1998 a firma di Notaio La Porta ai nn. 4500 di repertorio, trascritto il 20/10/1998 a Milano 2 ai nn. 84961-61082

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2001 fino al 03/04/2003), con atto stipulato il 23/01/2001 a firma di Notaio Palumbo ai nn. 40888 di repertorio, trascritto il 24/01/2001 a Milano 2 ai nn. 7075-5010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2001 fino al 03/04/2003), con atto stipulato il 23/01/2001 a firma di Notaio Palumbo ai nn. 40888 di repertorio, trascritto il 24/01/2001 a Milano 2 ai nn. 7075-5010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2003 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di Notaio Oliva ai nn. 95344 di repertorio, trascritto il 05/04/2003 a Milano 2 ai nn. 56001-35844

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2003 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di Notaio Oliva ai nn. 95344 di repertorio, trascritto il 05/04/2003 a Milano 2 ai nn. 56001-35844

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato ante 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2853**, per lavori di Sistemazione interna fabbricato - Modifica aperture esterne, rilasciata il 21/03/1988.

Immobile realizzato ante 01/09/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.13 del 17/04/2012, l'immobile ricade in zona A - Nucleo di antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' stata richiesto accesso agli atti presso il Comune di Arsago Seprio. Sulla base delle informazioni disponibili l'Ufficio Tecnico ha effettuato ricerche delle pratiche edilizie. Sono state reperite una serie di pratiche riguardanti unità all'interno del fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima. Le pratiche fornite NON riguardano l'unità in oggetto. La pratica edilizia indicata nell'atto di provenienza Notaio Oliva rep. 105412-10029 è indicata la Concessione Edilizia pratica 2853 del 21/03/1988 per "sistemazione interna del fabbricato e modifica aperture esterne". Tale pratica NON è stata reperita a causa dell'attività di spostamento degli archivi in Comune. Di conseguenza NON risulta possibile esprimere giudizi in merito alla conformità edilizia. Si precisa tuttavia quanto segue:

- Immobile edificato in data anteriore al 01/09/1967
- La planimetria catastale di primo impianto del 07/12/1982 corrisponde nella consistenza all'unità immobiliare.
- Le opere interne NON corrispondono alla scheda catastale, di conseguenza si desume in via indiretta la NON regolarità edilizia dell'unità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata richiesto accesso agli atti presso il Comune di Arsago Seprio. Sulla base delle informazioni disponibili l'Ufficio Tecnico ha effettuato ricerche delle pratiche edilizie. Sono state reperite una serie di pratiche riguardanti unità all'interno del fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima. Le pratiche fornite NON riguardano l'unità in oggetto. La pratica edilizia indicata nell'atto di provenienza Notaio Oliva rep. 105412-10029 è indicata la Concessione Edilizia pratica 2853 del 21/03/1988 per "sistemazione interna del fabbricato e modifica aperture esterne". Tale pratica NON è stata reperita a causa dell'attività di spostamento degli archivi in Comune. Di conseguenza NON risulta possibile esprimere giudizi in merito alla conformità edilizia. Si precisa tuttavia quanto segue: - Immobile edificato in data anteriore al 01/09/1967 - La planimetria catastale di primo impianto del 07/12/1982 corrisponde nella consistenza all'unità immobiliare. - Le opere interne NON corrispondono alla scheda catastale, di conseguenza si desume in via indiretta la NON regolarità edilizia dell'unità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

E' stata richiesto accesso agli atti presso il Comune di Arsago Seprio. Sulla base delle informazioni disponibili l'Ufficio Tecnico ha effettuato ricerche delle pratiche edilizie. Sono state reperite una serie di pratiche riguardanti unità all'interno del fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima. Le pratiche fornite NON riguardano l'unità in oggetto. La pratica edilizia indicata nell'atto di provenienza Notaio Oliva rep. 105412-10029 è indicata la Concessione Edilizia pratica 2853 del 21/03/1988 per "sistemazione interna del fabbricato e modifica aperture esterne". Tale pratica NON è stata reperita a causa dell'attività di spostamento degli archivi in Comune. Di conseguenza NON risulta possibile esprimere giudizi in merito alla conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliare NON conforme alla planimetria catastale. Rispetto alla planimetria catastale sono state rimosse le pareti interne di divisione tra

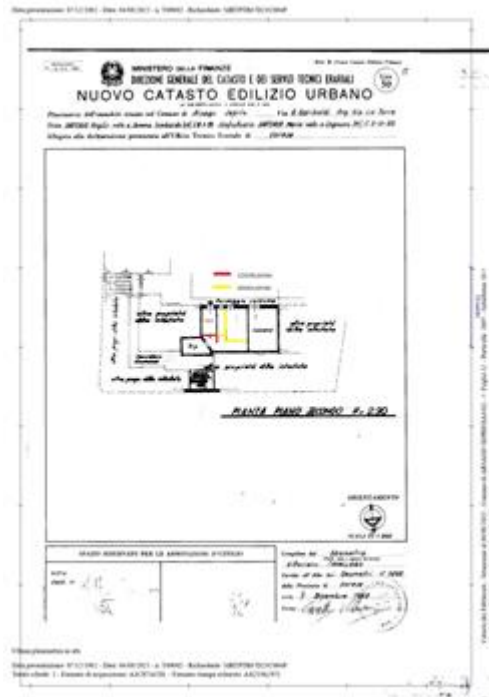
bagno/cucina/anticamera (disimpegno), con formazione di nuova parete divisoria e formazione di bagno lungo il lato Est. Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale a seguito di pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali a seguito di sanatoria (vedi regolarità edilizia). Comprensivo di spese professionali e diritti.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA DELLA TORRE 21 - VIA GARIBALDI 19, FRAZIONE
-, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARSAGO SEPRIO via della Torre 21 - via Garibaldi 19, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo e cantina a piano secondo sottotetto il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da

fabbricato tipo casa di corte, realizzato ad inizio 1900, posto nella zona centrale storica del Comune di Arsago Seprio (VA).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2697 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA TORRE n. 21; VIA G. GARIBALDI n. 19, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/12/1982 in atti dal 15/01/1997 COMPRENDE I MOD.44 DAL N.28 AL N.46 IN PARI DATA-CLASSAMENTO LEGGE N.154/1988 (n. 47.1/1982)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Appartamento: altre unità, spazi comuni, altra unità, passaggio comune, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.4,5

ferrovia distante ca. km.3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo e cantina a piano secondo sottotetto il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato tipo casa di corte, realizzato ad inizio 1900, posto nella zona centrale storica del Comune di Arsago Seprio (VA).

Più precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo composto da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, camera, ripostiglio. All'unità si accede tramite scala condominiale e balcone/ballatoio comune.

- Cantina a piano secondo sottotetto con accesso dagli spazi comuni.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità è stato realizzato ad inizio 1900, presenta sufficienti condizioni complessive esterne e per le parti comuni con un grado di manutenzione complessivo

sufficiente. L'unità oggetto di valutazione presenta uno stato di manutenzione interno buono, la cantina sottotetto presenta uno stato di manutenzione scarso. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Non sono state fornite/reperate le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso il Catasto/Ufficio tecnico con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre/porte finestre realizzati in legno/vetrocamera

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura intonacata e tinteggiata

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in condominiale - Sterrato/ghiaietto

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica / parquet

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili realizzate in legno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: condominiali con rivestimento in graniglia

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: NON fornite/reperate

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: autonomo con alimentazione a metano conformità: NON fornite/reperate

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: NON fornite/reperate

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

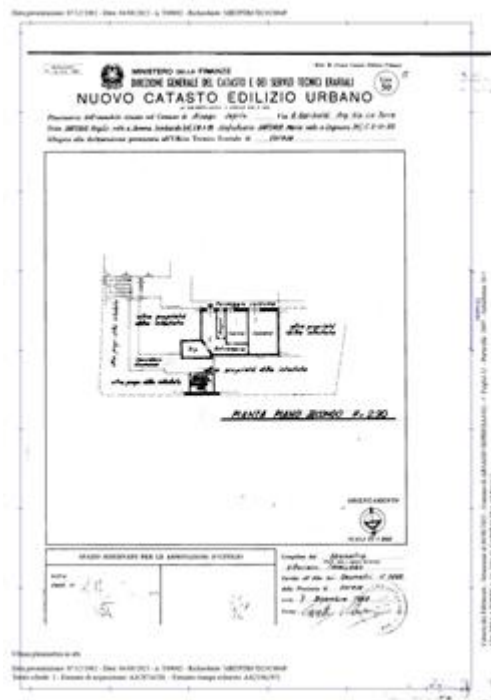


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	64,00	x	100 %	=	64,00
Cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	72,00				66,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Aesago S. - via Porraneo 45

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 86.000,00 pari a 781,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 81.700,00 pari a 742,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Arsago S. - via S. Martino

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 651,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 83.600,00 pari a 619,26 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Arsago S. - via Porraneo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.164,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 94.050,00 pari a 1.106,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Arsago S - via Garibaldi 27

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 964,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Arsago S. - via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 123.000,00 pari a 1.069,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 116.850,00 pari a 1.016,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

CCIAA Varese - Borsino Immobiliare 2024

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 893,00

Valore massimo: 1.074,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato a corpo sulla base di analisi del mercato locale, considerate le offerte immobiliari in zona e le banche dati disponibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arsago Seprio, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2024 - OMI Agenzia del Territorio - Listini 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	66,00	0,00	66.000,00	66.000,00
				66.000,00 €	66.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.400,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.000,00**

data 01/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Salvatore Simone Tomaccio