



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

211/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAUI SPV SRL

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ciro Antonio Benvenuti

CF:BNVCNT65E14B300I

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: cirobenvenuti@libero.it

PEC: benvenuti.9546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
211/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FAGNANO OLONA vicolo Forno 10/6, della superficie commerciale di **75,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento composto da 3 locali più cucina, bagno, ingresso e piccolo vano esterno con accesso dal ballatoio, posto al piano secondo di edificio residenziale in corte con distribuzione a ballatoio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di Da 2,28 mt (ingresso) a 2,43 mt (cucina). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 181 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: vicolo Forno 10, piano: Secondo, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0157965 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 157965.1/2023)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.2832, mapp.2836, mapp.65, corte comune.
L'U.I. in oggetto di cui al Fg.12. mapp.181, sub.4 risulta graffata con particella 182 sub.13

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

B rustico a FAGNANO OLONA vicolo Forno 10/6, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Locale ad uso accessorio (rustico-ripostiglio) ma individuato in Catasto con categoria C6. Tale categoria non è congruente con le caratteristiche dell'U.I.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 3,56 mt media. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 154 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: VICOLO FORNO n. 6, piano: 2, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0157967 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 157967.1/2023)
Coerenze: Da nord in senso orario: vicolo Verri, mapp.2842, cortile, mapp.66.
La destinazione C6 non risulta compatibile con il reale utilizzo dell'U.I. (posta a P2) e alla descrizione riportata nell'atto di provenienza del 2008 (All.01) "... ripostiglio sempre al piano secondo".

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.805,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.764,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.764,75
Data di conclusione della relazione:	12/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Le U.I. di cui alla procedura alla data dei sopralluoghi risultano non occupate da tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala come la destinazione dell'U.I. di cui al sub.10 (C6) risulti incompatibile con la posizione al piano secondo.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/2008 a firma di Notaio D'IPPOLITO SALVATORE ai nn. 148550/23679 di repertorio, iscritta il 05/08/2008 a MILANO 2 ai nn. 107179/27104, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 210.432,00.

Importo capitale: € 128.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune FAGNANO OLONA (VA) Catasto FABBRICATI: Fg.16, Mapp.182, Sub.11, A4, via Forno 10, Piano 2; Fg.16, Mapp.154, sub.10, C6, via Forno 6, Piano 2..



Si segnala che in data 23.11.2023 è stata effettuata Variazione identificativi catastali per allineamento mappe. Attualmente gli identificativi sono i seguenti: Fg.12 mapp.181 sub.4 graffato mapp.182 sub.13, A4, P2 ; Fg.12, mapp.154, sub.10, C6, P2. Si segnala inoltre come la destinazione dell'U.I. di cui al sub.10 (C6) risulti incompatibile con la posizione al piano secondo.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/03/2010 a firma di GIUDICE DEL TRIBUNALE ai nn. 192 di repertorio, iscritta il 16/03/2010 a MILANO 2 ai nn. 32503/7041, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A., contro ██████████ derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 14.000,00.

Importo capitale: € 8.220,83.

La formalità è riferita solamente a Comune - FAGNANO OLONA (VA) Catasto FABBRICATI Fg.16, Mapp.182, Sub.11, A4, via Forno 10; Fg.16, Mapp.154, Sub.10, C6, via Forno 6..

Si segnala che in data 23.11.2023 è stata effettuata Variazione identificativi catastali per allineamento mappe. Attualmente gli identificativi sono i seguenti: Fg.12 mapp.181 sub.4 graffato mapp.182 sub.13, A4, P2 ; Fg.12, mapp.154, sub.10, C6, P2. Si segnala inoltre come la destinazione dell'U.I. di cui al sub.10 (C6) risulti incompatibile con la posizione al piano secondo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/05/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1334 di repertorio, trascritta il 16/06/2014 a MILANO 2 ai nn. 53431/37357, a favore di UNICREDIT SPA, contro ██████████ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Comune - FAGNANO OLONA (VA) Catasto FABBRICATI Fg.8, Mapp.182, Sub.11, A4, via Forno 10, Piano 2; Fg.8, Mapp.154, Sub.10, C6, via Forno 6, Piano 2..

Si segnala che in data 23.11.2023 è stata effettuata Variazione identificativi catastali per allineamento mappe. Attualmente gli identificativi sono i seguenti: Fg.12 mapp.181 sub.4 graffato mapp.182 sub.13, A4, P2 ; Fg.12, mapp.154, sub.10, C6, P2. Si segnala inoltre come la destinazione dell'U.I. di cui al sub.10 (C6) risulti incompatibile con la posizione al piano secondo.

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4791 di repertorio, trascritta il 06/08/2025 a MILANO 2 ai nn. 119901/82635, a favore di MAUI SPV S.R.L., contro ██████████ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Comune - FAGNANO OLONA (VA) Catasto FABBRICATI - Foglio 12, Mapp. 181, Subalterno 4 graffato con Foglio 12 Particella 182 Subalterno 13, A4; Foglio 12 Particella 154 Subalterno 10, C6..

Si segnala inoltre come la destinazione dell'U.I. di cui al sub.10 (C6) risulti incompatibile con la posizione al piano secondo.

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:	€. 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:

Si segnala come la destinazione dell'U.I. di cui al sub.10 (C6) risulti incompatibile con la posizione al piano secondo.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/2008), con atto stipulato il 23/07/2008 a firma di D'IPPOLITO SALVATORE ai nn. 148549/23678 di repertorio, trascritto il 05/08/2008 a MILANO 2 ai nn. 107178/60650.

Il titolo è riferito solamente a Comune - FAGNANO OLONA (VA) Catasto FABBRICATI - Fg.16, mapp.182, sub.11, A4, VIA FORNO N.10, Piano 2; Fg.16, mapp.154, sub.10, C6, VIA FORNO N.6, Piano 2..

Si segnala che in data 23.11.2023 è stata effettuata Variazione identificativi catastali per allineamento mappe. Attualmente gli identificativi sono i seguenti: Fg.12 mapp.181 sub.4 graffato mapp.182 sub.13, A4, P2 ; Fg.12, mapp.154, sub.10, C6, P2. Si segnala inoltre come l'U.I. di cui al sub.10 con destinazione C6 sia identificata al Piano 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla Richiesta di accesso agli atti presso UTC non sono state rilevate pratiche edilizie relative all'U.I. di cui all'oggetto. La Comunicazione per opere interne del 11.10.1991 prot.20092 non è stata reperita presso l'archivio dell'UTC Comune di Fagnano Olona. (All.07a, 07b, 07c)

Dall'atto di provenienza 23.07.2008 (All.01), si rileva che le opere di costruzione sono iniziate in data anteriore a 01.09.1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n.32 del 11.04.2016, l'immobile ricade in zona Ambiti della città storica T1.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano delle Regole 12.1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'accesso agli atti presso UTC non risultano titoli abilitativi intestati a soggetti di cui alle visure catastali e atto di provenienza.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La successione delle aperture verso vicolo Forno risulta



differente da quanto riportato nella planimetria catastale. In particolare risulta spostata la finestra del bagno. (normativa di riferimento: DPR 280/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilascio titolo edilizio in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e redazione pratica edilizia: € 1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento sub.13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per U.I. di cui al Corpo 1 (A4) si rileva incongruenza tra altezze interne reali e quanto riportato nella planimetria catastale. Per U.I. di cui al Corpo 2 (destinazione catastale C6) si rilevano variazioni nelle aperture in facciata verso vicolo Forno. La destinazione C6 non risulta inoltre compatibile con il reale utilizzo dell'U.I.(C6) posta al Piano 2 e alla descrizione riportata nell'atto di provenienza del 2008 (All.01) "... ripostiglio sempre al piano secondo". Da planimetria catastale si rileva inoltre la scritta "cascina".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale delle U.I. in oggetto tramite procedura DOCFA.

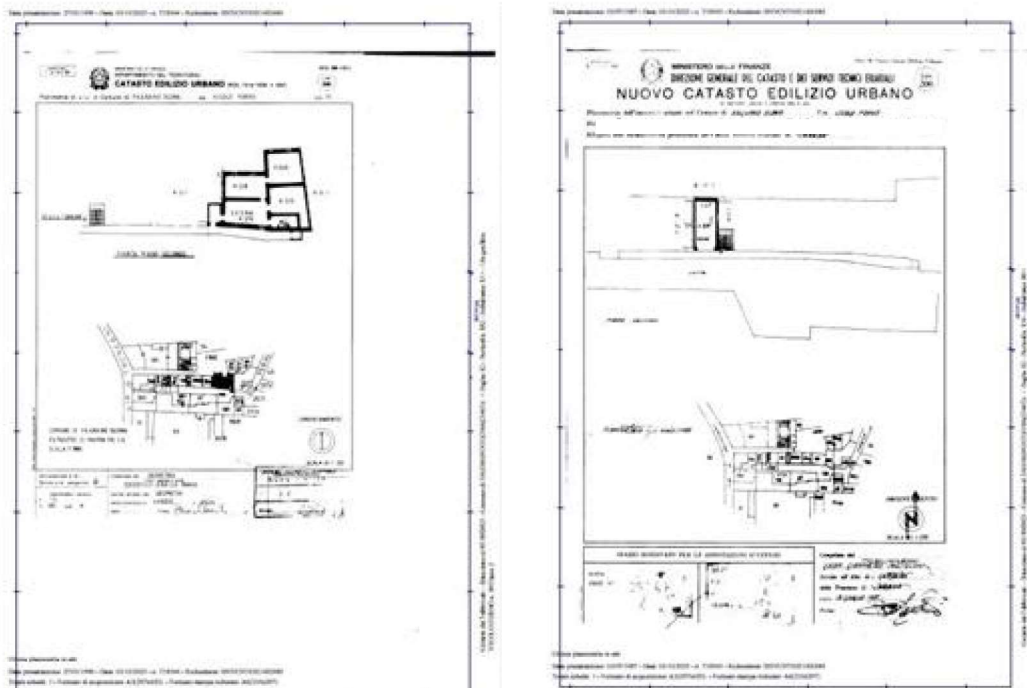
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione variazione catastale tramite procedura DOCFA presso Ufficio del Catasto (n.2 planimetrie catastali): € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a U. I. di cui al Fg.12, mapp.181 sub 4 (A4) e mapp.154, sub.10 (C6).



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FAGNANO OLONA VICOLO FORNO 10/6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

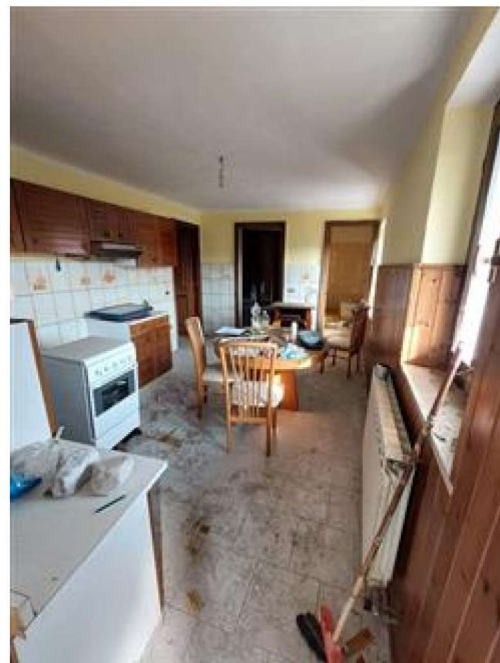
appartamento a FAGNANO OLONA vicolo Forno 10/6, della superficie commerciale di **75,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento composto da 3 locali più cucina, bagno, ingresso e piccolo vano esterno con accesso dal ballatoio, posto al piano secondo di edificio residenziale in corte con distribuzione a ballatoio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di Da 2,28 mt (ingresso) a 2,43 mt (cucina)..Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 181 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: vicolo Forno 10, piano: Secondo, intestato a ██████████ ██████████ derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0157965 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIIO (n. 157965.1/2023)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.2832, mapp.2836, mapp.65, corte comune.
L'U.I. in oggetto di cui al Fg.12. mapp.181, sub.4 risulta graffata con particella 182 sub.13

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

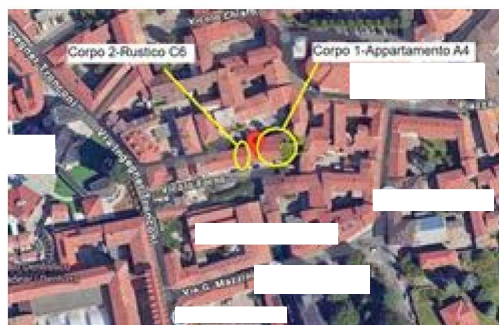




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle Olona, Parco del Ticino.





SERVIZI

asilo nido
 municipio
 negozi al dettaglio
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 scuola per l'infanzia
 scuola media superiore



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km
 ferrovia distante 7,5 km
 autostrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in edificio residenziale in corte con distribuzione a ballatoio a piano secondo suddiviso in: ingresso, cucina, wc, n.3 locali, piccolo ripostiglio esterno con accesso da ballatoio. Il locale nord ha altezza media 1,99 mt (min 1,27 mt; max 2,71 mt).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno, cucina realizzato in piastrelle in ceramica

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



rivestimento interno: posto in Locale nord realizzato in Perline in legno

scarso 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

mediocre 

termico: autonomo con alimentazione in a metano i diffusori sono in radiatori in acciaio. Il locale nord non risulta dotato di diffusori.

scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento con piccolo ripostiglio esterno sul ballatoio	77,00	x	80 %	=	61,60
Locale nord (H media < 2,40 mt) solo per la parte con altezza > di 1,50 mt	18,00	x	50 %	=	9,00
Porzione di ballatoio	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	110,00				75,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2025

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare

Descrizione: Abitazione civile

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 1.035,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/10/2025

Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari



Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: via per Busto 11
 Superfici principali e secondarie: 87
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.264,37 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 104.500,00 pari a 1.201,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/10/2025
 Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: via Magenta 5
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 850,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 64.600,00 pari a 807,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Camera Commercio Varese
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: zona centrale
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 47.500,00 pari a 475,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione. E' stata considerata una riduzione del:

- 20% per altezza inferiore a 2,70 mt locali abitabili.
- 50% per altezza inferiore a 2,40 mt per locale sottotetto (nord) in quanto privo di riscaldamento e con altezza inferiore a 2,40.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,10 x 550,00 = **41.305,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 41.305,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 41.305,00
BENI IN FAGNANO OLONA VICOLO FORNO 10/6	
RUSTICO	
DI CUI AL PUNTO B	

rustico a FAGNANO OLONA vicolo Forno 10/6, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Locale ad uso accessorio (rustico-ripostiglio) ma individuato in Catasto con categoria C6. Tale categoria non è congruente con le caratteristiche dell'U.I.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 3,56 mt media. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 154 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: VICOLO FORNO n. 6, piano: 2, intestato a ██████████ ██████████ derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0157967 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 157967.1/2023)

Coerenze: Da nord in senso orario: vicolo Verri, mapp.2842, cortile, mapp.66.

La destinazione C6 non risulta compatibile con il reale utilizzo dell'U.I. (posta a P2) e alla descrizione riportata nell'atto di provenienza del 2008 (All.01) "... ripostiglio sempre al piano secondo".

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate, Varcse). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle Olona, Parco del Ticino.



SERVIZI

asilo nido
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
scuola media superiore



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km
ferrovia distante 7,5 km
autostrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso accessorio (ripostiglio) ma individuato in Catasto con categoria C6. Tale categoria non è congruente con le caratteristiche dell'U.I. Trattasi di unico vano al piano secondo (terzi fuori terra) al di sotto della copertura.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in laterizio con coibentazione in mancante
infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/10/2025
 Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: via Magenta 5
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 850,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 64.600,00 pari a 807,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Camera Commercio Varese
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: zona centrale
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 47.500,00 pari a 475,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 450,00 = 2.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio 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	75,10	0,00	41.305,00	41.305,00
B	rustico	6,00	0,00	2.700,00	2.700,00
				44.005,00 €	44.005,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.805,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.040,25**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.764,75**

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.764,75**

data 12/12/2025

il tecnico incaricato
Ciro Antonio Benvenuti

