



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**373/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L.

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 16/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Edoardo Andrea Torri**

CF:TRRDDN65P24E514T

con studio in OLGiate OLONA (VA) P.ZZA SANDRO PERTINI 4

telefono: 00390331376778

fax: 00390331642293

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
373/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SARONNO VIA VARESE 46, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 329 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA VARESE, 46, piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PROSPETTO VERSO AREA SCOPERTA CONDOMINIALE PARTICELLA 329 ED AFFACCIO SU VIA VARESE; ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE E, A SALTO RIENTRANTE, VANO SCALA CONDOMINIALE (B.C.N.C.); VANO SCALA CONDOMINIALE (B.C.N.C.) E, AD AMPIO SALTO USCENTE, PROSPETTO VERSO AREA SCOPERTA CONDOMINIALE PARTICELLA 329; PROSPETTO VERSO LA PARTICELLA 328.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 147.163,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.804,85</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.804,85</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/04/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ACCESSO ALL'IMMOBILE AVVENUTO IN DATA 14/11/2025 - IMMOBILE PRESO IN CONSEGNA DAL CUSTODE IL GIORNO STESSO

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2013 a firma di NOTAIO GUERRA SIMONA ai nn. 19044/11098 di repertorio, iscritta il 27/11/2013 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 106387 / Registro particolare n. 18685, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 225.000.

Importo capitale: 125.000.

Durata ipoteca: ANNI 30

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

pignoramento, stipulata il 28/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2590 DI REP. di repertorio, trascritta il 14/09/2020 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 97771 Registro particolare n. 61700, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 16/11/2024 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. N. 8105 DI REP. di repertorio, trascritta il 16/12/2024 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 170011 Registro particolare n. 120104, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NELLA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO NON RISULTA INDICATA LA 'SEZIONE URBANA' (SA)

pignoramento, stipulata il 01/08/2025 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. N. 4963 DI REP. di repertorio, trascritta il 10/09/2025 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 126050 Registro particolare n. 86627, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NELLA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO NON RISULTA INDICATA LA 'SEZIONE URBANA' (SA)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 3.270,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 20.001,60</b>
Millesimi condominiali:	<b>82,810</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2013), con atto stipulato il 30/10/2013 a firma di NOTAIO GUERRA SIMONA ai nn. REP. 19043/11097 di repertorio, trascritto il 27/11/2013 a MILANO 2 ai nn. 106386 / 73281

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2013), con atto stipulato il 30/10/2013 a firma di NOTAIO GUERRA SIMONA ai nn. REP. 19043/11097 di repertorio, trascritto il 27/11/2013 a MILANO 2 ai nn. 106386 / 73281

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di edificazione in proprio ( fino al 19/12/1987), con atto stipulato il 19/12/1987 a firma di NOTAIO FARINARO ANTONIO ai nn. 21776 DI REP. di repertorio, trascritto il 16/01/1988 a MILANO 2 ai nn. 5586 / 4491

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 19/12/1987 fino al 12/06/2009), con atto stipulato il 19/12/1987 a firma di NOTAIO FARINARO ANTONIO ai nn. 21776 DI REP. di repertorio, trascritto il 16/01/1988 a MILANO 2 ai nn. 5586 / 4491

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 19/12/1987 fino al 22/04/2010), con atto stipulato il 19/12/1987 a firma di NOTAIO FARINARO ANTONIO ai nn. 21776 DI REP. di repertorio, trascritto il 16/01/1988 a MILANO 2 ai nn. 5586 / 4491

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/2009 fino al 22/04/2010), con atto stipulato il 12/06/2009 a firma di ai nn. . di repertorio, registrato il 01/03/2010 a SARONNO ai nn. 136/9990/10, trascritto il 10/05/2010 a MILANO 2 ai nn. 58696 / 35369.

Accettazione tacita d'eredità in morte di

codice fiscale:

27/11/2013 ai numeri 106384/73279

trascritta a Milano 2 in data

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/2009 fino al 22/04/2010), con atto stipulato il 12/06/2009 a firma di ai nn. . di repertorio, registrato il 01/03/2010 a SARONNO ai nn. 136/9990/10, trascritto il 10/05/2010 a MILANO 2 ai nn. 58696 / 35369.

Accettazione tacita d'eredità in morte di  
codice fiscale: .....  
27/11/2013 ai numeri 106384/73279

trascritta a Milano 2 in data

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/2009 fino al 22/04/2010), con atto stipulato il 12/06/2009 a firma di ai nn. . di repertorio, registrato il 01/03/2010 a SARONNO ai nn. 136/9990/10, trascritto il 10/05/2010 a MILANO 2 ai nn. 58696 / 35369.

Accettazione tacita d'eredità in morte di

trascritta a Milano 2 in data

27/11/2013 ai numeri 106384/73279

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/04/2010 fino al 30/10/2013), con atto stipulato il 22/04/2010 a firma di ai nn. . di repertorio, registrato il 18/01/2011 a SARONNO ai nn. 28/9990/11, trascritto il 17/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 104380 / 63899.

Accettazione tacita d'eredità in morte di

trascritta a Milano 2 in data 27/11/2013 ai numeri 106385/73280

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/04/2010 fino al 30/10/2013), con atto stipulato il 22/04/2010 a firma di ai nn. . di repertorio, registrato il 18/01/2011 a SARONNO ai nn. 28/9990/11, trascritto il 17/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 104380 / 63899.

Accettazione tacita d'eredità in morte di

trascritta a Milano 2 in data 27/11/2013 ai numeri 106385/73280

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

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

Nulla osta per opere edilizie N. 58 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione casa di civile abitazione, presentata il 31/07/1957, rilasciata il 05/10/1957, agibilità del 22/06/1960

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto di prima espansione storica - art. 28 NdP PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CAPO III - disciplina urbanistica-edilizia dei tessuti urbani che caratterizzano il paesaggio

Art. 29 - MODALITA' DI INTERVENTO

1. Le norme dal presente articolo disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei tessuti urbani che caratterizzano il paesaggio come individuati dalle tavole del Piano delle Regole e precisamente i tessuti residenziali con impianto unitario residenziale riconoscibile, e con verde privato di valore paesaggistico e ambientale.

2. All'interno di questi particolari tessuti urbani sono consentiti solo interventi di cui all'art. 27 comma 1, lettere a), b), c) e d) della L.R. 12/05 che non comportino aumenti della SIp e modifiche alla sagoma dell'edificio ed ogni intervento che interessa l'aspetto esterno dei fabbricati e/o degli spazi esterni, deve essere sottoposto al parere obbligatorio, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

3. Per il solo ambito caratterizzato dalla presenza di verde privato di valore paesaggistico e ambientale sono ammessi anche interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei limiti stabiliti nella scheda 6.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

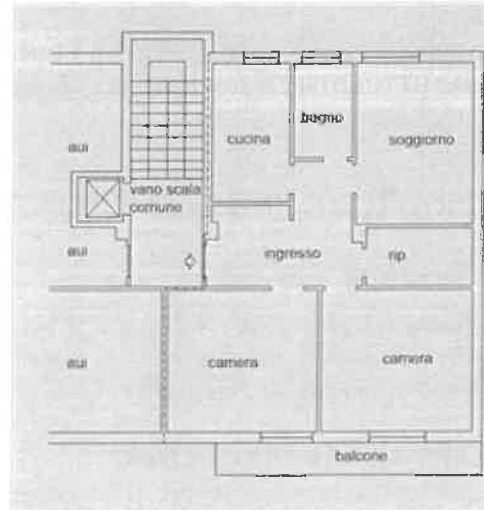
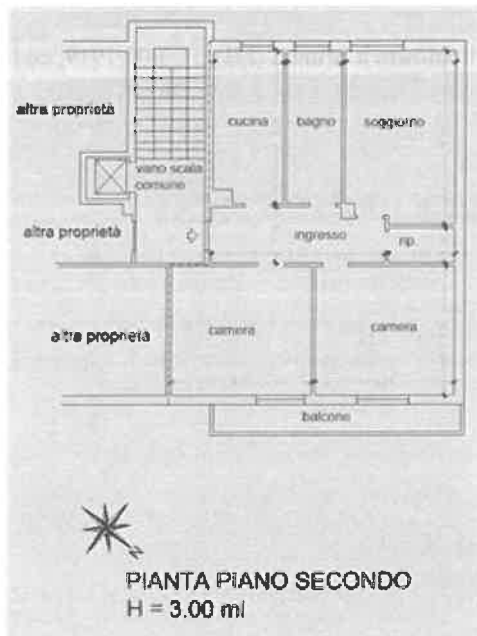
Sono state rilevate le seguenti difformità: **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

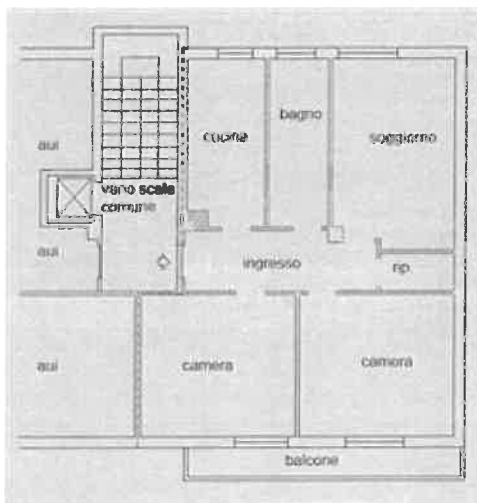
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ**  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- **ISTANZA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ** (onorari ed oneri di legge + diritti segreteria): € 1.200,00
- **OBLAZIONE**: € 1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: **MESI 3**





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **DENUNCIA DI VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**

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

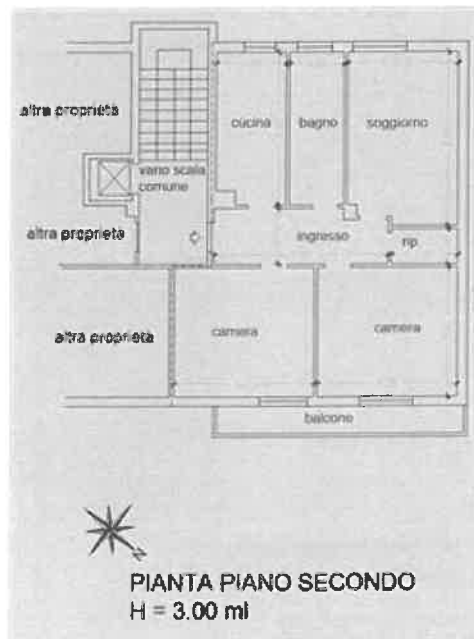
Costi di regolarizzazione:

- ONORARI PER PREDISPOSIZIONE E TRASMISSIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE (onorari ed oneri di legge): €.385,00
- diritti catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3



PLANIMETRIA IN ATTI



RILIEVO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'IMPIANTO ESISTENTE è STATO COMPLETAMENTE - AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO SONO IN CORSO INTERVENTI DI RIFACIMENTO TOTALE NON ULTIMATI (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

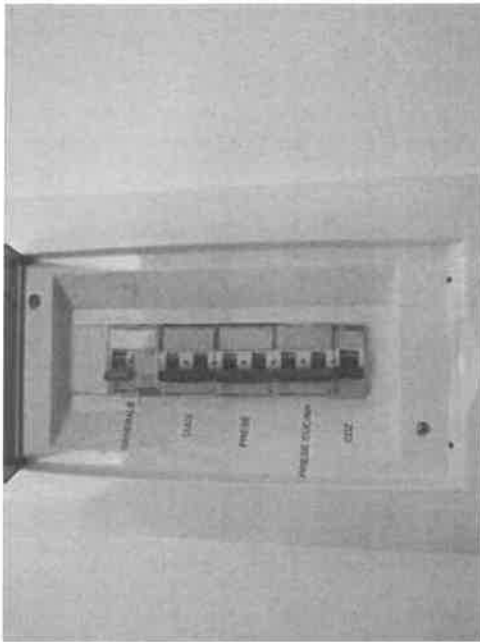
Le difformità sono regolarizzabili mediante: COMPLETAMENTO IMPIANTO IN CORSO DI RIFACIMENTO, VERIFICHE SOTTO TENSIONE, RILASCIO DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ'

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

Costi di regolarizzazione:

- ULTIMAZIONE IMPIANTO ELETTRICO, VERIFICHE IN TENSIONE, RILASCIO DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ' - IVA INCLUSA: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3



**CRITICITA': MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **IMPIANTO INCOMPLETO** (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- **COMPLETAMENTO DELL'IMPIANTO DI CONDUZIONE GAS METANO, PROVE DI TENUTA, RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITA'** - iva compresa: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: **MESI 3**

BENI IN SARONNO VIA VARESE 46

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SARONNO VIA VARESE 46, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano **SECONDO** (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di **CM. 300**. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 329 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA VARESE, 46, piano: **SECONDO**, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PROSPETTO VERSO AREA SCOPERTA CONDOMINIALE PARTICELLA 329 ED AFFACCIO SU VIA VARESE; ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE E, A SALTO RIENTRANTE, VANO SCALA CONDOMINIALE (B.C.N.C.); VANO SCALA CONDOMINIALE (B.C.N.C.) E, AD AMPIO SALTO USCENTE, PROSPETTO VERSO AREA SCOPERTA CONDOMINIALE PARTICELLA 329; PROSPETTO VERSO LA PARTICELLA 328.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, MONZA). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 33  
 autobus distante M. 500  
 autostrada distante KM. 3,5  
 ferrovia distante KM. 1,8

trasporti	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuole	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

esposizione della stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello del piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO SECONDO (TERZO FUORI TERRA) DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 46 DI VIA VARESE IN SARONNO.**

**IL CONDOMINIO È ARTICOLATO IN UN'UNICA SCALA SERVITA DA ASCENSORE CHE DISIMPEGNA TUTTI I PIANI FUORI TERRA DEL FABBRICATO A PARTIRE DA**

QUELLO RIALZATO; L'ACCESSO AL PIANO RIALZATO È AGEVOLATO DALLA PRESENZA DI IMPIANTO SERVOSCALA CONDOMINIALE; LA SCALA HA ACCESSO DIRETTO DAL PICCOLO CORTILE CONDOMINIALE INTERNO AL RECINTO CHE SEPARA IL CORPO DI FABBRICA DAL MARCIAPIEDE DI VIA VARESE.

L'UNITÀ IN ESAME SI TROVA AL PIANO SECONDO ED È COMPOSTA DA VANO DI INGRESSO/CORRIDOIO/DISIMPEGNO, CUCINA, SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, SERVIZIO IGIENICO, PICCOLO VANO RIPOSTIGLIO AL TERMINE DEL CORRIDOIO NOTTE; BALCONE A SOGGIORNO E CAMERA VERSO VIA VARESE.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO LACCATO VETRO SEMPLICE ED AVVOLGIBILI IN PVC (QUESTI ELEMENTI SONO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE E NECESSITA LA LORO SOSTITUZIONE); LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI ED I RELATIVI TELAI FISSI SONO STATE RIMOSSE ED ELIMINATE IN QUANTO NELL'UNITÀ SONO STATI INTRAPRESI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA / STRAORDINARIA NON ULTIMATI.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEL BAGNO E DELL'AREA TECNICA DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA; I PAVIMENTI DI BAGNO E CUCINA SONO IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; NEI RESTANTI LOCALI IL PAVIMENTO È IN DOGHE DI LAMINATO CHIARO; PAVIMENTO DEL BALCONE IN MASSETTO CEMENTIZIO BOCCIARDATO.

NEL SERVIZIO IGIENICO SONO PREDISPOSTI GLI ATTACCHI PER FUTURA INSTALLAZIONE DI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO MENTRE È INSTALLATO UN PIATTO DOCCIA IN MATERIALE ACRILICO; SONO INOLTRE PREDISPOSTI GLI ATTACCHI PER LAVATRICE ED ASCIUGATRICE. COME ANTICIPATO, NELL'UNITÀ SONO STATI INTRAPRESI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA / STRAORDINARIA NON ULTIMATI CHE HANNO INTERESSATO ANCHE IL RIFACIMENTO DELL'IMPIANTO IDRICO-SANITARIO.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO CENTRALIZZATO CON TERMOREGOLAZIONE PER SINGOLO AMBIENTE (VALVOLA TERMOSTATICA SU OGNI RADIATORE), EMISSIONE ATTRAVERSO RADIATORI IN GHISA A COLONNE, REGOLAZIONE MEDIANTE VALVOLE TERMOSTATICHE PER SINGOLO AMBIENTE E CONTABILIZZAZIONE PUNTUALE DELL'ENERGIA UTILIZZATA, CON GENERAZIONE DEL CALORE MEDIANTE CALDAIA A GAS METANO POSTA IN CENTRALE TERMICA; LA PRODUZIONE DI ACS AVVIENE MEDIANTE SCALDAACQUA Istantaneo PREDISPOSTO NEL LOCALE CUCINA, ALIMENTATO A GAS METANO - L'APPARECCHIO È MANCANTE PER I NOTI LAVORI IN ITINERE.

PREDISPOSIZIONE PER SUCCESSIVA INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO ESTIVO NEL LOCALE SOGGIORNO E NELLA CAMERA DA LETTO PRINCIPALE.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLE ESIGENZE AD ALLE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ; LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA VIDEOCITOFONO.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN LASTRE GRECAE DI METALLO PREVERNICIATO E LATTONERIE DI CORREDO IN ACCIAIO INOX. QUINTE DI FACCIATA RIFINITE A CIVILE E RIVESTITE DA INTONACO COLORATO IN PASTA AD ESCLUSIONE DEL PIANO TERRA LE CUI FACCIATE VERSO STRADA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CLINKER.

RIVESTIMENTO GRADINI SCALA CONDOMINIALE E PAVIMENTI DEI RIPIANI/DISIMPEGNI SCALA IN LASTRE DI PIETRA NATURALE; FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE PITTURATO.

COME RIPETUTAMENTE ACCENNATO, ALL'INTERNO DELLA U.I. SONO STATE INTRAPRESE E NON COMPLETAMENTE ULTIME OPERE DI RINNOVAMENTO CON MODESTE MODIFICHE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA. IL CONTROVALORE DEI LAVORI NECESSARI ALL'ULTIMAZIONE DELLE OPERE INTRAPRESE VERRÀ QUANTIFICATO IN SEPARATA SEDE E DEDOTTO DAL VALORE DI STIMA.

CON SPECIFICO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO, SONO STATI MESSI A CONFRONTO I VARI DOCUMENTI TECNICI DISPONIBILI RIGUARDANTI LA U.I. ESAMINATA; NELLO STESSO SONO RAFFIGURATI : 1) STRALCIO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE; 2) STRALCIO DEL PROGETTO EDILIZIO; 3) STATO RILEVATO; 4) RAPPRESENTAZIONE DELLA SAGOMA AUTORIZZATA DELLA U.I.; 5) RAPPRESENTAZIONE DELLA SAGOMA RILAVATA DELLA U.I.; 6) SOVRAPPOSIZIONE DI QUESTE ULTIME DUE; 7) RAPPRESENTAZIONE DELLE DIVISIONI INTERNE AUTORIZZATE; 8) SOVRAPPOSIZIONE DELLE DIVISIONI INTERNE RILEVATE / AUTORIZZATE

DALL'ESAME DI TALE ELABORATO SI RISCONTRA CHE LE DIFFORMITÀ PREVALENTI CONSISTONO IN :

- a. MODESTI SPOSTAMENTI DELLE DIVISIONI INTERNE;
- b. INVERSIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO (APPARENTE) DI DUE AMBIENTI (CAMERA E SOGGIORNO);
- c. AMPLIAMENTO DEI VANI CUCINA E BAGNO CON RIDUZIONE DEL VANO INGRESSO/CORRIDOIO.

DALLA SOVRAPPOSIZIONE DELLE SAGOME SI RISCONTA UNA MODESTISSIMA DIFFORMITÀ COMODAMENTE RIENTRANTE ENTRO I LIMITI DI TOLLERANZA





CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE	91,00	x	100 %	=	91,00

**Totale:**

**91,00**

**91,00**



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 379/2023

Descrizione: un appartamento a piano terra rialzato di due locali, bagno e balcone, un deposito a piano terzo sottotetto, una porzione di ripostiglio a piano terra in corpo staccato interno al cortile comune., 1

Indirizzo: Saronno (VA) Via Galileo Galilei 14 - Lombardia Saronno, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.301,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.681,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 151.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2026

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 128/2025

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 58,14 mq, posto al piano primo con ingresso in disimpegno che separa camera, soggiorno e bagno. , 1

Indirizzo: Via DON MINZONI, 15 Saronno, VA

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.379,31 Euro/mq

Valore Ctu: 58.286,30 pari a: 1.004,94 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 1.068,97 Euro/mq

Distanza: 246.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2026

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO - IDEALISTA

Descrizione: TRILOCALE CON BOX IN CONTESTO DI CORTE - PIANO 2° - SENZA ASCENSORE - (PREZZO UTILIZZATO AL NETTO DEL BOX)

Indirizzo: VIA VARESE, 56

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2026

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI IN ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA - ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - VALORE DI COMPRAVENDITA MINIMO

Indirizzo: ZONA PERIFERICA ATTRAVERSATA DALLA SS 527 (VIALE LOMBARDIA E SS 233.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.850,00 pari a 1.850,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2026

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI IN ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA - ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - VALORE DI COMPRAVENDITA

**MASSIMO**

Indirizzo: ZONA PERIFERICA ATTRAVERSATA DALLA SS 527 (VIALE LOMBARDIA E SS 233.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.050,00 pari a 2.050,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 6**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2026

Fonte di informazione: C.C.I.A.A.VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - COMPRAVENDITA - RILEVAZIONE MINIMA

Indirizzo: PERIFERIA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 7**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2026

Fonte di informazione: C.C.I.A.A.VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI

Descrizione: UNITA' ABITATIVE RISTRUTTURATE - COMPRAVENDITA - RILEVAZIONE MASSIMA

Indirizzo: PERIFERIA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.200,00 pari a 2.200,00 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

IL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) È STATO RICAVATO DALLA BANCA DATI CATASTALE IN QUANTO VI È PERFETTA CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI E LA SAGOMA COMPLESSIVA DELL'UNITÀ IN ESAME.

## LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME;
- I DATI RELATIVI AD ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RECENTEMENTE CONCLUSE PER IMMOBILI COMPARABILI PER TIPOLOGIA, QUALITÀ E GIACITURA;

ESAMINATE QUINDI LE CARATTERISTICHE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E LE DOTAZIONI GENERALI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN CUI È INSERITA L'UNITÀ IN ESAME; ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELLA U.I. CHE SI POTRÀ DEFINIRE ACCURATO AL TERMINE DEGLI INTERVENTI DI RINNOVAMENTO INTRAPRESI E NON ULTIMATI PER I QUALI, I RELATIVI COSTI DA SOSTENERE, VERRANNO QUANTIFICATI A DEDOTTI DAL VALORE COMPLESSIVO DETERMINATO; CONSIDERATE LE POSSIBILITÀ DI SFRUTTAMENTO DELLE POTENZIALITÀ DELLO STESSO; PONDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO CON UN TENDENZA DI MODERATA CRESCITA FAVORITA DALLA STABILITÀ DEI TASSI DI INTERESSE SUI MUTUI E DELL'ASSESTAMENTO DELLO SCENARIO ECONOMICO NAZIONALE CUI CI TROVIAMO, CARATTERIZZATO DA UNA CRESCITA ANCORA DEBOLE MA CON PREVISIONI DI MODESTO RIALZO E DALL'INFLAZIONE IN SEPPUR MODESTA CONTRAZIONE; TENUTO CONTO DELL'APPETIBILITÀ DI MERCATO PER TIPOLOGIE ABITATIVE STANDARD INSERITE IN CONTESTI CON SPESE DI GESTIONE CONTROLLATE E FAVORITE DALLA MODESTA DOTAZIONE DI PARTI COMUNI; AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME E, PIÙ IN GENERALE, DEL COMPLESSO NELLA QUALE LA STESSA È INSERITA, SI FISSA IN €/MQ. 1.850,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00 x 1.850,00 = 168.350,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
FORNITURA ED INSTALLAZIONE DI APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA (VASO, BIDET+MISCELATORE, LAVABO+MISCELATORE, BOX	-3.000,00

DOCCIA+MISCELATORE) IVA COMPRESA	
FORNITURA ED INSTALLAZIONE DI TERMOARREDO NEL WC - IVA COMPRESA	-900,00
VERNICIATURA RADIATORI ESISTENTI - IVA COMPRESA	-600,00
FORNITURA, INSTALLAZIONE E AVVIAMENTO SCALDAACQUA ISTANTANEO - IVA COMPRESA	-700,00
FORNITURA E POSA IN OPERA PORTE INTERNE TIPO STANDARD - N. 6 PEZZI - IVA COMPRESA	-2.700,00
SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI, AVVOLGIBILI, CASSONETTI (iva compresa)	-8.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 151.650,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 151.650,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, SVILUPPATO UTILIZZANDO PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO DA BANCHE DATI, INDAGINI DI MERCATO, SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di SARONNO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SARONNO, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOI - C.C.I.A.A. VARESE, ed inoltre: SITI INTERNET SPECIALIZZATI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,00	0,00	151.650,00	151.650,00
				<b>151.650,00 €</b>	<b>151.650,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.487,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 147.163,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore	<b>€. 7.358,15</b>
---	--------------------

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 139.804,85**

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: **€. 139.804,85**

data 16/04/2026

il tecnico incaricato  
Edoardo Andrea Torri