



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2026

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: 003903311484174

fax: 00390331642293

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
15/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA MATTEOTTI GIACOMO 554, della superficie commerciale di **140,90** 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 1, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1423 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 20 , piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2022 Pratica n. VA0027499 in atti dal 04/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27499.1/2022)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; PER I SUCCESSIVI TRE LATI, PROSPETTO VERSO AREA SCOPERTA COMUNE PARTICELLA 1423; INFINE PROSPETTO VERSO AREA CORTILIZIA E DI TRANSITO CARRAIO COMUNE PARTICELLA 2190.
NUMERAZIONE CIVICA CATASTALE DA RETTIFICARE A SEGUITO DI ATTRIBUZIONE DI NUOVA NUMERAZIONE CIVICA PER INIZIATIVA DELL'AMMINISTRAZIONE LOCALE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

B **box singolo** a CAVARIA CON PREMEZZO VIA MATTEOTTI GIACOMO 554 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 terra, ha un'altezza interna di cm. 240 media. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1423 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 20, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2016 Pratica n. VA0131721 in atti dal 09/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 43611.1/2016)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 1430; AREA SCOPERTA COMUNE PARTICELLA 1423; ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; AREA SCOPERTA COMUNE PARTICELLA 1423
NUMERAZIONE CIVICA CATASTALE DA RETTIFICARE A SEGUITO DI ATTRIBUZIONE DI NUOVA NUMERAZIONE CIVICA PER INIZIATIVA

DELL'AMMINISTRAZIONE LOCALE

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.865,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.321,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.321,75
Data di conclusione della relazione:	23/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

ACCESSO AGLI IMMOBILI REGOLARMENTE AVVENUTO IN DATA 24/02/2026.

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:

atto di asservimento dell'area identificata al CAVARIA CON PREMEZZO PARTICELLA 1423 della superficie di MQ. 861,17, stipulato il 07/03/1984 a firma di FANTASIA SERGIO ai nn. 104094 di repertorio, trascritto il 20/03/1984 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 22476 Registro particolare n. 18582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA - ATTO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO.

La formalità è riferita solamente a AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 1423

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 22/03/2006 a firma di NOTAIO SOMMA ENRICO ai nn. 198023/17217 di repertorio, iscritta il 08/04/2006 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 54485 Registro particolare n. 12389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €. 300000.

Importo capitale: €. 150000.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/03/2006 a firma di SOMMA ENRICO ai nn. 198023 di repertorio, iscritta il 24/02/2026 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 23333 Registro particolare n. 4897, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE -. IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: ANNI 10.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 - Comune CAVARIA CON PREMEZZO (VA) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 4 - CTG. A2 - Consistenza 6 vani - Indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI N. civico 20 Piano 1.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento Servizio di PI di MILANO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 12389 del 08/04/2006

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/06/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 4320/11722 di repertorio, iscritta il 06/06/2022 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 80712 Registro particolare n. 15861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 53032,06.

Importo capitale: 26516,03.

La formalità è riferita solamente a Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Immobile n. 1 Comune CAVARIA CON PREMEZZO (VA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 4, CTG. A2; Immobile n. 2 Comune CAVARIA CON PREMEZZO (VA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 5, CTG. C6

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/06/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 4318/11722 di repertorio, iscritta il 06/06/2022 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 80714 Registro particolare n. 15862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 54.176,42.

Importo capitale: 27.088,21.

La formalità è riferita solamente a Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE - Immobile n. 1 Comune CAVARIA CON PREMEZZO (VA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 4 ctg. A2; Immobile n. 2 Comune CAVARIA CON PREMEZZO (VA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 5 ctg.C6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/12/2025 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 8206 di repertorio, trascritta il 27/01/2026 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 8617 Registro particolare n. 5899, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 Comune CAVARIA CON PREMEZZO (VA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 5, ctg.C6 - Immobile n. 2 Comune CAVARIA CON PREMEZZO (VA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 4 ctg.A2

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**

Ulteriori avvertenze:

IL TRASFERIMENTO SEGUE CON DIRITTO ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ NELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO EDIFICIO, COME PER LEGGE, TRA LE QUALI SONO COMPRESE L'AREA SU CUI SORGE LA CASA, IL CORPO STACCATO AD USO AUTORIMESSE E IL TERRENO PERTINENZIALE CIRCOSTANTE, DISTINTI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAVARIA CON PREMEZZO, CON I MAPPALI 1423, 1240 E 2190 (GIÀ 1171/B) TUTTI AL FOGLIO 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE (dal 28/05/2025), con atto stipulato il 10/01/2025 a firma di RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE (dal 28/05/2025), con atto stipulato il 10/01/2025 a firma di RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 16/02/1987).

L' U.I. IN NCEU Sezione CA Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 5 è stata costituita a seguito della soppressione della U.I. IN NCEU Scheda 1 dell'anno 1987.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 16/02/1987 fino al 16/02/2005), con atto stipulato il 16/02/1987 a firma di BRIGHINA GIUSEPPE ai nn.

106124/20295 di repertorio, registrato il 04/03/1987 a GALLARATE ai nn. 1074, trascritto il 10/03/1987 a MILANO 2 ai nn. GEN. 22279/17100 PART.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di DONAZIONE (dal 16/02/1987 fino al 10/01/2025), con atto stipulato il 16/02/1987 a firma di BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 106124/20295 di repertorio, registrato il 04/03/1987 a GALLARATE ai nn. 1074, trascritto il 10/03/1987 a MILANO 2 ai nn. GEN. 22279/17100 PART.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di DONAZIONE (dal 16/02/1987 fino al 10/01/2025), con atto stipulato il 16/02/1987 a firma di BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 106124/20295 di repertorio, registrato il 04/03/1987 a GALLARATE ai nn. 1074, trascritto il 10/03/1987 a MILANO 2 ai nn. GEN. 22279/17100 PART.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/02/2005 fino al 10/01/2025), con atto stipulato il 16/02/2005.

RICONGIUGIMENTO DI USUFRUTTO DEL 16/02/2005 - RIUNIONE DI USUFRUTTO DI COLOMBO MARIO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 78/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI ABITAZIONE, presentata il 19/07/1967 con il n. 3007 di protocollo, rilasciata il 05/08/1967

Nulla osta per opere edilizie **N. 37/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA PORTICO, presentata il 13/04/1972 con il n. 1705 di protocollo, rilasciata il 21/04/1972

Concessione edilizia **N. 17/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 18/03/1980 con il n. 943 di protocollo, rilasciata il 07/07/1980

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 8**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO CASA E BALCONI, rilasciata il 06/02/1988

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 238 / P.C.E.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/11/1986 con il n. 5900 di protocollo, rilasciata il 05/02/1996, agibilità del 05/02/1996 con il n. 1200 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AUTORIMESSA

Concessione edilizia **N. 24/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE RIPOSTIGLIO A PIANO 1°, presentata il 10/03/1987 con il n. 1441 di protocollo, rilasciata il 08/03/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZONA RESIDENZIALE.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

CONSULTARE SPECIFICO ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMOZIONE PARZIALE DELLA GRONDA AGGETTANTE DI COPERTURA

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

Costi di regolarizzazione:

- RIDUZIONE DELL'AGGETTO DI GRONDA E ADEGUAMENTO LATTONERIE: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 1

Questa situazione è riferita solamente a AUTORIMESSA SUB. 5.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 238/P.C.E. DEL 05/02/1996 PER L'AUTORIMESSA - CONCESSIONE EDILIZIA 24/1987 DEL 08/03/1988 PER FORMAZIONE RIPOSTIGLIO INTERNO SU SCALA NELL'ABITAZIONE. MODESTISSIMI SCOSTAMENTI DEI DIVISORI INTERNI NELLA ZONA ANTICAMERA NOTTE/CAMERE DA LETTO COMUNQUE RIENTRANTI NELLE TOLLERANZE AMMESSE DAGLI ARTT. 34BIS E 34TER DEL D.P.R. 380/2001. LA COPERTURA DELL'AUTORIMESSA SI PROTENDE POSTERIORMENTE SINO A LAMBIRE IL CONFINE CON LA PARTICELLA 1173 COPRENDO DI FATTO LA PORZIONE DI AREA DI DISTACCO DAL CONFINE DELLA LARGHEZZA DI CM. 150. DAGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AL CONDONO EDILIZIO P.C.E. 238/1985 NON È ESPRESSAMENTE INDICATA LA SAGOMA DI AGGETTO DELLE GRONDE; PERTANTO NON È DEFINIBILE LA REGOLARITÀ O MENO DI DETTA PORZIONE DI COPERTURA. PRUDENTEMENTE SI PREVEDE L'ONERE ECONOMICO PER LA SUA RIDUZIONE.



STATO DI FATTO



AUTORIZZATO CONDONO P.C.E. 238/85

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PLANIMETRIA CATASTALE NON AGGIORNATA SUCCESSIVAMENTE ALLA FORMAZIONE DEL RIPOSTIGLIO INTERNO SOPRA LA SCALA REALIZZATO CON C.E. 24/1987 DEL 08/03/1988

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

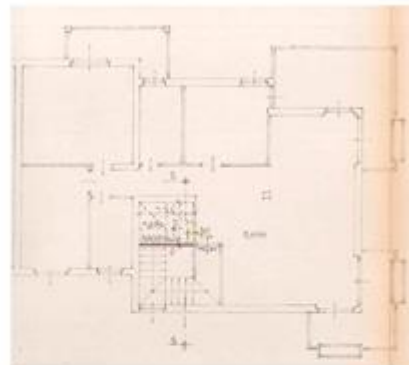
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONORARI, ONERI DI LEGGE E DIRITTI CATASTALI PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA AGGIORNATA: €580,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 1

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PARTICELLA 1423 SUB. 4 CTG. A/2



PLN IN ATTI

STATO DI FATTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ IMPIANTO

ELETTRICO NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO E VERIFICA - RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITA

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

Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3



CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA IMPIANTO GAS METANO NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA CON ADEGUAMENTI E RILASCIO DICHIARAZIONE DI CONFORMITA

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA, ADEGUAMENTO IMPIANTO CONDUZIONE GAS METANO - RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE



BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA MATTEOTTI GIACOMO 554

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO VIA MATTEOTTI GIACOMO 554, della superficie commerciale di **140,90** 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 1, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1423 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 20 , piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2022 Pratica n. VA0027499 in atti dal 04/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27499.1/2022)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; PER I SUCCESSIVI TRE LATI, PROSPETTO VERSO AREA SCOPERTA COMUNE PARTICELLA 1423; INFINE PROSPETTO VERSO AREA CORTILIZIA E DI TRANSITO CARRAIO COMUNE PARTICELLA 2190.

NUMERAZIONE CIVICA CATASTALE DA RETTIFICARE A SEGUITO DI ATTRIBUZIONE DI NUOVA NUMERAZIONE CIVICA PER INIZIATIVA DELL'AMMINISTRAZIONE LOCALE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.





I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE, VARESE). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

autostrada distante KM. 1
ferrovia distante KM. 1
aeroporto distante KM. 17



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



APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA) DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE SITUATO AL CIVICO 554 DI VIA MATTEOTTI GIACOMO IN CAVARIA CON PREMEZZO.

L'EDIFICIO PLURIFAMILIARE È ARTICOLATO IN DUE DISTINTE NON SERVITE DA ASCENSORE ED AVENTI ACCESSI INDIPENDENTI DAL CORTILE PEDONALE E CARRAIO COMUNE CHE SI ESTENDE DA VIA MATTEOTTI; OGNI SINGOLO VANO SCALA CONSENTE L'ACCESSO A DISTINTE UNITÀ IMMOBILIARI DISLOCATE ORA A PIANO TERRA, ORA A PIANO PRIMO CUI SI ACCEDE CON RAMPA DA RITENERSI

COMUNE. DETTA SCALA ED IL RELATIVO ATRIO A PIANO TERRA HA GRADINI E PIANEROTTOLI RIVESTITI IN PIETRA NATURALE, CON PARETI RIFINITE A CIVILE E PITTURATE.

L'UNITÀ IN ESAME SI TROVA DUNQUE AL PIANO PRIMO ED È COMPOSTA DA AMPIO SOGGIORNO-PRANZO, CUCINA ABITABILE, CORRIDOIO-DISIMPEGNO, SERVIZIO IGIENICO, LAVANDERIA/BAGNO DI SERVIZIO, DUE CAMERE DA LETTO, VANO DI RIPOSTIGLIO, BALCONE AL SOGGIORNO, VERANDA COPERTA ALLA CUCINA ED AL SOGGIORNO, ULTERIORE VERANDA COPERTA ALLA CAMERA PRINCIPALE.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO IN LEGNO; I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO MORDENZATO E VERNICIATO CON PROTETTIVO TRASPARENTE E DOTATI DI VETRO SEMPLICE CON AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO MORDENZATO NOCE TANGANICA COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEL BAGNO, DELLA LAVANDERIA E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA; I PAVIMENTI DI TUTTI I LOCALI A GIORNO SONO IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA SMALTATA; NELLE CAMERE DA LETTO LA PAVIMENTAZIONE È IN LAMPARQUET IN ROVERE POSATO A SPINA DI PESCE; PAVIMENTO PER BALCONE E VERANDE IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA SMALTATA.

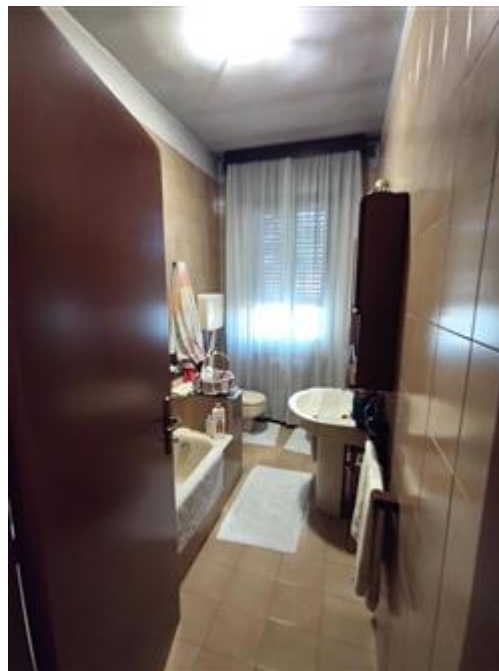
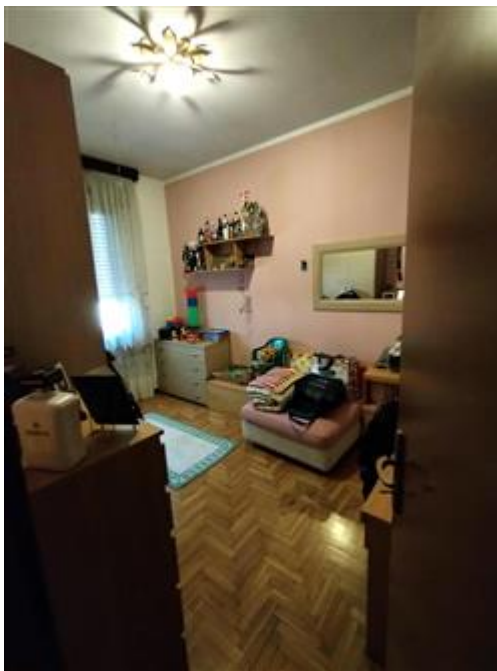
NEL SERVIZIO IGIENICO SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO IN VETROCHINA BIANCA E VASCA DA BAGNO IN GHISA SMALTATA; MISCELATORI CROMATI MONOCOMANDO.

NELLA LAVANDERIA/BAGNO DI SERVIZIO SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, LAVABO, VASCA LAVAPANNI E PIATTO DOCCIA IN VETROCHINA BIANCA; MISCELATORI CROMATI MONOCOMANDO.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO AUTONOMO CON TERMOREGOLAZIONE CENTRALE MEDIANTE TERMOSTATO MANUALE; EMISSIONE ATTRAVERSO RADIATORI IN GHISA A COLONNE; GENERAZIONE DEL CALORE MEDIANTE CALDAIA COMBINATA A GAS METANO POSTA IN LAVANDERIA; PRODUZIONE DI ACS Istantanea MEDIANTE IL MEDESIMO GENERATORE.

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 CITOFONO.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE IN COTTO NATURALE E LATTONERIE DI CORREDO IN RAME. QUINTE DI FACCIATA E PARAPETTI DI BALCONI E VERANDE RIFINITI A CIVILE E RIVESTITI DA INTONACO COLORATO IN PASTA.





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
LOCALI DI ABITAZIONE - P 1°	132,00	x	100 %	=	132,00
BALCONI E VERANDE	25,00	x	30 %	=	7,50
BALCONI E VERANDE	14,00	x	10 %	=	1,40
Totale:	171,00				140,90



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: 29/05/2026

Fonte di informazione: O.M.I. - A.D.E. - Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: RESIDENZIALE - CTG A/7 - TRANSAZIONE SETTEMBRE 2025

Indirizzo: ZONA OMI D-1

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.132,81 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 29/05/2026

Fonte di informazione: O.M.I. - A.D.E. - Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: RESIDENZIALE - CTG. A/3 - TRANSAZIONE NOVEMBRE 2024

Indirizzo: ZONA OMI D-1

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.127,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/03/2026

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 104/2024

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 143,95 mq posto a piano terra di edificio bifamiliare di due piani fuori terra, 1

Indirizzo: Via Bertolotti, 253 già 23 Cavarina Con Premezzo, VA

Superfici principali e secondarie: 143

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 762,24 Euro/mq

Valore Ctu: 74.854,00 pari a: 523,45 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.728,00 pari a: 508,59 Euro/mq

Distanza: 243.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/04/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 15/2023

Descrizione: Per la piena ed intera proprietà: Appartamento in corte della superficie commerciale di 69 mq posto a piano terra di edificio di due piani fuori terra, 1

Indirizzo: Via Bertolotti , 13 Cavarina Con Premezzo, VA

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.115,94 Euro/mq

Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 1.376,81 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.780,00 pari a: 996,81 Euro/mq

Distanza: 353.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2026

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 235/2025

Descrizione: Per la piena ed intera proprietà: appartamento della superficie commerciale di 46,00 mq, trattasi di piccolo alloggio al piano terreno con accesso da corte comune., 1

Indirizzo: Via bertolotti 10 Cavarina Con Premezzo, VA

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 543,48 Euro/mq

Valore Ctu: 18.504,61 pari a: 402,27 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 18.000,00 pari a: 391,30 Euro/mq
Distanza: 400.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 29/05/2026
Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE
Descrizione: UNITA ABITATIVE - ABITABILI IN BUONO STATO - RILAVAZIONE MINIMA
Indirizzo: INTERO TERRITORIO COMUNALE
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 29/05/2026
Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE
Descrizione: UNITA ABITATIVE - ABITABILI IN BUONO STATO - RILAVAZIONE MINIMA
Indirizzo: INTERO TERRITORIO COMUNALE
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/05/2026
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - RILEVAZIONE MINIMA
Indirizzo: Fascia: Periferica - Zona: V. CANTALUPA, V. MACCHIO, V. VITTORIA, V. TICINO, V. RONCHETTI, V. DE GASPERI, V. MONTELLO, V. ROSSINI. Codice zona: D1
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/05/2026
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - RILEVAZIONE MASSIMA
Indirizzo: Fascia: Periferica - Zona: V. CANTALUPA, V. MACCHIO, V. VITTORIA, V. TICINO, V.

RONCHETTI, V. DE GASPERI, V. MONTELLO, V. ROSSINI. Codice zona: D1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 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 MEDIANTE LE DIMENSIONI RILEVATE IN LOCO E TRASFORMATE SECONDO LE INDICAZIONI DEL D.P.R. 138 DEL 23/03/1998 OTTENENDO UNA SUPERFICIE COMMERCIALE SOSTANZIALMENTE COINCIDENTE CON LA SUPERFICIE CATASTALE CONTENUTA NELLA BANCA DATI CATASTALE.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO È AVVENUTA MEDIANTE :

- 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 NEL PERIODO DI RIFERIMENTO (PIÙ RECENTE DATO DISPONIBILE);
- I DATI RELATIVI AD ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RECENTEMENTE CONCLUSE PER IMMOBILI COMPARABILI PER TIPOLOGIA, QUALITÀ E GIACITURA;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME;

ESAMINATE, QUINDI, LE CARATTERISTICHE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E LE DOTAZIONI GENERALI DEL FABBRICATO PLURIFAMILIARE IN CUI È INSERITA L'UNITÀ IN ESAME; ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELLA U.I. CHE SI DEFINISCE NORMALE IN RELAZIONE ALLA VETUSTÀ DEL FABBRICATO ED AGLI INTERVENTI DI RINNOVAMENTO SUCCEDEUTISI DOPO LA SUA ULTIMAZIONE; 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 E CON PREVISIONI DI STABILITÀ E DALL'INFLAZIONE IN MODESTA CRESCITA; TENUTO CONTO DELL'APPETIBILITÀ DI MERCATO PER TIPOLOGIE ABITATIVE PECULIARI RICONDUCIBILI A QUELLE DI ABITAZIONE IN VILLINO, 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 FABBRICATO NELLA QUALE LA STESSA È INSERITA, SI FISSA IN €/MQ. 1.050,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,90 x 1.050,00 = **147.945,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 147.945,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 147.945,00**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA MATTEOTTI GIACOMO 554

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAVARIA CON PREMEZZO VIA MATTEOTTI GIACOMO 554 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 terra, ha un'altezza interna di cm. 240 media. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1423 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 20, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2016 Pratica n. VA0131721 in atti dal 09/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 43611.1/2016)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 1430; AREA SCOPERTA COMUNE PARTICELLA 1423; ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; AREA SCOPERTA COMUNE PARTICELLA 1423
NUMERAZIONE CIVICA CATASTALE DA RETTIFICARE A SEGUITO DI ATTRIBUZIONE DI NUOVA NUMERAZIONE CIVICA PER INIZIATIVA DELL'AMMINISTRAZIONE LOCALE

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE, VARESE). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante KM. 1
ferrovia distante KM. 1
aeroporto distante KM. 17

buono 
buono 
buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:
qualità degli impianti:

al di sopra della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

AUTORIMESSA PER RICOVERO DI UN VEICOLO POSTA AL PIANO TERRENO CON ACCESSO CARRAIO DA CORTILE COMUNE PAVIMENTATO CON MASSELLI AUTOBLOCCANTI. È PARTE DI UN PIÙ AMPIO CORPO DI FABBRICA COMPOSTO COMPLESSIVAMENTE DA N. 3 AUTORIMESSE. L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONE A DUE ANTE IN LAMIERA DI ACCIAIO/DOGHE DI LEGNO/PARTI VETRATE CON APERTURA MANUALE VERSO L'ESTERNO CON CATENACCIO. PARETI PERIMETRALI ESEGUITE IN BLOCCHETTI SEMIPIENI DI LATERIZIO INTONACATE A RUSTICO FINE. PAVIMENTAZIONE IN CLS LISCIATO. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E PRESA DI CORRENTE. COPERTURA A TETTO AD UNICA FALDA CON MANTO IN LAMIERA GRECATA COIBENTATA POGGIANTE SU STRUTTURA IN ACCIAIO VERNICIATO; LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA DI ACCIAIO INOX.

NON È PRESENTE ALCUN DIVISORIO DI SEPARAZIONE DALLA U.I. ADIACENTE.

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
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.000,00
---	--------------------

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 BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CAVARIA CON PREMEZZO, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEPOI - C.C.I.A.A. VARESE, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	140,90	0,00	147.945,00	147.945,00
B	box singolo	0,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				156.945,00 €	156.945,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.080,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.865,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.543,25**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.321,75**

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: **€. 143.321,75**

data 23/07/2026

il tecnico incaricato
Edoardo Andrea Torri