TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

203/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. NICOLO' GRIMAUDO

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATGIVGO:

Enrica Calloni

CF:CLLNRC66R49D869Q
con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33
telefono: 00393472461186
email: arch.enrica.calloni@awn.it
PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **studio** a SARONNO Via Piave 3, della superficie commerciale di **138,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità a uso studio medico (attualmente dentistico) al piano primo, composta da 5 locali e servizi, oltre a scala d'accesso esclusiva e ripostiglio sottoscala al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 652 sub. 145 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/10, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 1.292,43 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/03/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZI Repertorio n. 1590 Sede D14 Registrazione n. 249 registrato in data 26/01/2024 - SENTENZA ACQUISTO DI EREDITA EX ART. 485 C.C.*SUCC. DI XXXXXXXXXX XXXX Voltura n. 27576.1/2025
  Coerenze: dell'ufficio: cortile comune, altra u.i., cortile comune e altra u.i.; della ripostiglio e scala al piano terra: cortile comune, e portico comune su tre lati

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

A.1 **posto auto**, composto da posto auto scoperto con pavimentazione in auobloccanti e posto in prossimità della scala di accesso allo studio, identificato con il numero 22.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 652 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 20,66 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/03/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZI Repertorio n. 1590 Sede D14 Registrazione n. 249 registrato in data 26/01/2024 - SENTENZA ACQUISTO DI EREDITA EX ART. 485 C.C.*SUCC. DI XXXXXXXXXX XXXX Voltura n. 27576.1/2025
  Coerenze: cortile comune; sub 21, sub 145-51, sub 23

Si precisa che la superficie ragguagliata del posto auto è finalizzata esclusivamente al calcolo del suo valore di mercato, mediante moltiplicazione per il valore unitario attribuito agli uffici. Secondo il Borsino Immobiliare, il valore di zona per un posto auto scoperto è compreso tra € 321/mq e € 471/mq.
A.2 **box singolo**, composto da box con pavimentazione in clinker, pareti intonaca e chiuso da basculante metallica con serratura. Vi si accede dal cancello condominiale.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 652 sub. 90 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/03/2023 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZI Repertorio n. 1590 Sede D14 Registrazione n. 249 registrato in data 26/01/2024 - SENTENZA ACQUISTO DI EREDITA EX ART. 485 C.C.*SUCC. DI XXXXXXXXXX XXXX Voltura n. 27576.1/2025
Coerenze: sub 89; sub 91 e cortile comune su due lati

Si precisa che la superficie ragguagliata del box auto è finalizzata esclusivamente al calcolo del suo valore di mercato, mediante moltiplicazione per il valore unitario attribuito agli uffici. Secondo il Borsino Immobiliare, il valore di zona per un posto auto scoperto è compreso tra € 920/mq e € 1133/mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**138,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**13,80 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 205.105,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 205.105,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 205.105,00**
Data di conclusione della relazione:	**01/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **giudiziale**, stipulata il 17/03/2016 a firma di Tribunale Milano ai nn. 8447 di repertorio,

iscritta il 04/06/2018 a Milano 2 ai nn. 71702/12498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 23.208,50.
Importo capitale: 16.208,50

ipoteca **legale**, stipulata il 17/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 3425/11719 di repertorio, iscritta il 20/06/2019 a Milano 2 ai nn. 79475/14569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 263.410,66.
Importo capitale: 131.705,33

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2018 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1621 di repertorio, iscritta il 15/07/2019 a Milano 2 ai nn. 92370/17209, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 10.000,00.
Importo capitale: 7.489,81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 4276 di repertorio, trascritta il 18/07/2025 a Milano 2 ai nn. 105590/72763, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento

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:	**€. 2.300,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 16.025,75**
Millesimi condominiali:	**27,2100**

Ulteriori avvertenze:

LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (2024-2025) AMMONTANO AD UN TOTALE DI € 5.519,43. LA GESTIONE 2026 È ATTUALMENTE IN CORSO, IL TUTTO COME COMUNICATOMI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

Inoltre sono stati deliberati lavori relativi al rilascio del CPI (Certificato di Pervenzione Incedi) per un importo complessivo di € 300.000,00. Le relative rate non sono ancora state amesse.

La spesa ipotizzata per al quota spettante al box oggetto della presente procedura dovrebbe aggirarsi sui € 5.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto giudiziario-acquisto di eredità ai sensi dell'art. 485 c.c. (dal 26/10/2023), con atto stipulato il 26/10/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 3061 di repertorio, trascritto il 21/11/2023 a Milano 2 ai nn. 157152/109895.
Sentenza n.1590/2023 pubblicata il 27/10/2023 rep. n. 2 605/2023 del 27/10/2023 definitivamente pronunciato sulla domanda proposta tra le parti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 26/10/2023), con atto stipulato il 08/02/1988 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 82918 di repertorio, trascritto il 09/03/1988 a Milano 2 ai nn. 20529/15076.
Il titolo è riferito solamente a mappale 652 sub 145 (ufficio) e sub 22 (posto auto)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 26/10/2023), con atto stipulato il 21/06/1989 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 99533 di repertorio, trascritto il 17/07/1989 a Milano 2 ai nn. 57347/41708.
Il titolo è riferito solamente a mappale 652 sub 90 (box auto)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilzia **N. 203/82** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di complesso residenziale e uffici in Via Piave, presentata il 10/11/1982 con il n. 2283 di protocollo, rilasciata il 11/03/1983 con il n. 203/82 di protocollo.
Dall'accesso agli atti non risulta presentata la domanda di agibilità, tantomeno il rilascio della stessa

Denuncia di inizio attività **N. 172/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica servizio igienico per disabili mediante la demolizione e ricostruzione di un tavolato e spostamento di alcune porte d'accesso e dei sanitari, presentata il 19/07/2004 con il n. 627471 di protocollo.
Si evidenzia che la DIA non è stata oggetto di presentazione fine lavori e consegna della nuova scheda catastale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici:
SCHEDA D’AMBITO scheda n. 2
tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001 (esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione non ricostruttiva comportanti modifica della sagoma che
sono normati alla successiva scheda 3)
modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
IC esistente
IF esistente
H max esistente
distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati: esistente
dai confini: esistente
destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole
dotazione di aree a parcheggio = art.4, comma 10 delle NdP
nessuna
norme particolari
nessuna

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato presentato il nuovo accatastamento a seguito della DIA 172/04 del 19/07/2004
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo DOCFA all'agenzia del territorio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuovo DOCFA comprese spese diritti catastali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni
Questa situazione è riferita solamente a allo studio dentistico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SARONNO VIA PIAVE 3

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a SARONNO Via Piave 3, della superficie commerciale di **138,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità a uso studio medico (attualmente dentistico) al piano primo, composta da 5 locali e servizi, oltre a scala d’accesso esclusiva e ripostiglio sottoscala al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 652 sub. 145 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/10, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 1.292,43 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/03/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZI Repertorio n. 1590 Sede D14 Registrazione n. 249 registrato in data 26/01/2024 - SENTENZA ACQUISTO DI EREDITA EX ART. 485 C.C.*SUCC. DI XXXXXXXXXX XXXX Voltura n. 27576.1/2025
  Coerenze: dell'ufficio: cortile comune, altra u.i., cortile comune e altra u.i.; della ripostiglio e scala al piano terra: cortile comune, e portico comune su tre lati

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





scala e ripostiglio sotto scala al piano terra



scala



scala con servo scala



ingresso



ingresso/reception

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





vista del complesso condominiale



porzione prospetto principale unità immobiliare



porzione prospetto principale unità immobiliare



porzione prospetto posteriore unità immobiliare

SERVIZI

centro sportivo	nella media
campo da calcio	nella media
ospedale	nella media
piscina	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km	nella media
autostrada distante 3 km	nella media
aeroporto distante 36 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media

qualità degli impianti: al di sopra della media
qualità dei servizi: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un’unità immobiliare adibita a studio dentistico inserita in un contesto condominiale nella zona semicentrale del Comune di Saronno, con accesso al cortile comune tramite un cancello pedonale arretrato rispetto a Via Piave. L'immobile si colloca nella porzione centrale dell'intero complesso edilizio ed è servito da una scala di proprietà rivestita in pietra, dotata di un servoscala attualmente non funzionante e da sostituire. La scala conduce alla porta blindata che immette in un ampio locale destinato a reception e sala d'attesa, dal quale si accede a un vano attualmente privo di specifica destinazione d'uso e al servizio igienico per i pazienti; quest'ultimo è composto da un antibagno con lavabo e box doccia, da cui si accede direttamente al bagno attrezzato con WC a norma per disabili. A fianco della reception, una porta conduce alla zona back office e a un piccolo bagno ad uso esclusivo del personale, il quale necessita di interventi di manutenzione.

Dall'ampio ingresso, tramite una porta in vetro con profili in alluminio, si passa al corridoio che disimpegna la zona operativa, la quale comprende tre sale odontoiatriche complessive: una risulta completamente separata ed esposta a nord, mentre le altre due presentano un'esposizione a sud e sono intervallate dal locale destinato alla sterilizzazione, il quale le pone in diretta comunicazione essendo privo di porte divisorie. Completa l'area un ulteriore piccolo vano adibito a ufficio e spogliatoio. Si evidenzia che in una delle sale mediche è presente un giunto di dilatazione strutturale del complesso, dal quale si manifestano infiltrazioni provenienti dal terrazzo privato soprastante di proprietà terza.

Sotto il profilo dell'esposizione, la zona d'attesa, la reception e i servizi principali affacciano a nord, mentre l'area operativa ha doppia esposizione nord/sud. Le finiture interne prevedono una pavimentazione in laminato simil legno per la porzione di unità che funge da ingresso, reception, sala d'attesa, back office e per il locale senza una specifica destinazione, mentre l'intera zona operativa presenta una pavimentazione in gres di colore bianco, con porte interne in legno tamburato. L'unità è infine dotata di serramenti esterni in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc, e di un impianto di riscaldamento autonomo a radiatori in ghisa, alimentato da una caldaia installata nel ripostiglio di proprietà posto nel sottoscala al piano terra.

L'immobile è dotato di impianto elettrico eseguito sotto traccia, impianto citofonico e televisivo. L'unità si presenta al suo interno in uno stato manutentivo complessivamente discreto e necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Per quanto riguarda i fenomeni infiltrativi, si rende necessario l'intervento del condominio per la risoluzione del problema, in quanto, come sopra accennato, gli stessi originano dal giunto di dilatazione strutturale in corrispondenza del terrazzo posto a copertura della porzione dell'unità in esame.

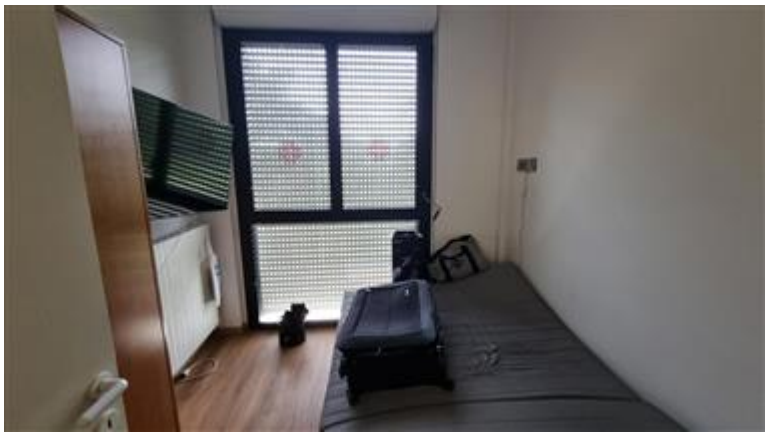


sala attesa



bagno





bagno disabili



sala dentistica



sala dentistica

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
studio	137,00	x	100 %	=	137,00
ripostiglio sottoscala	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	**143,00**				**138,50**



ACCESSORI:

posto auto, composto da posto auto scoperto con pavimentazione in auobloccanti e posto in prossimità della scala di accesso allo studio, identificato con il numero 22.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 652 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 20,66 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/03/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZI Repertorio n. 1590 Sede D14 Registrazione n. 249 registrato in data 26/01/2024 - SENTENZA ACQUISTO DI EREDITA EX ART. 485 C.C.*SUCC. DI XXXXXXXXXX XXXX Voltura n. 27576.1/2025
  Coerenze: cortile comune; sub 21, sub 145-51, sub 23

Si precisa che la superficie ragguagliata del posto auto è finalizzata esclusivamente al calcolo del suo valore di mercato, mediante moltiplicazione per il valore unitario attribuito agli uffici. Secondo il Borsino Immobiliare, il valore di zona per un posto auto scoperto è compreso tra € 321/mq e € 471/mq.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	**12,00**				**3,00**



posto auto n.22

box singolo, composto da box con pavimentazione in clinker, pareti intonaca e chiuso da basculante metallica con serratura. Vi si accede dal cancello condominiale.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 652 sub. 90 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/03/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZI Repertorio n. 1590 Sede D14 Registrazione n. 249 registrato in data 26/01/2024 - SENTENZA ACQUISTO DI EREDITA EX ART. 485 C.C.*SUCC. DI XXXXXXXXXX XXXX Voltura n. 27576.1/2025
  Coerenze: sub 89; sub 91 e cortile comune su due lati

Si precisa che la superficie ragguagliata del box auto è finalizzata esclusivamente al calcolo del suo valore di mercato, mediante moltiplicazione per il valore unitario attribuito agli uffici. Secondo il Borsino Immobiliare, il valore di zona per un posto auto scoperto è compreso tra € 920/mq e € 1133/mq.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	18,00	x	60 %	=	10,80
Totale:	**18,00**				**10,80**



box auto



interno box auto



cancello carraio condominiale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (12/06/2026)

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.540,00

Note: quotazioni di uffici e studi privati Zona A Sud Dal Centro Delimitata Da Via Marzorati, Via Miola, Via Piave, Fnm.

banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (OMI) (12/06/2026)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Valori riferiti ad uffici in normale stato di conservazione Provincia: VARESE Comune: SARONNO Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A SUD DAL CENTRO DELIMITATA DA VIA MARZORATI, VIA MIOLA, VIA PIAVE, FNM. Codice di zona: C2 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Terziaria

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore venale dell’immobile, si è assunto come riferimento il valore medio derivante dall'incrocio dei dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, pari a € 1.350/mq.,Tale parametro rappresenta la media aritmetica tra i valori minimi e massimi previsti per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia in esame e risulta congruo con la generica destinazione direzionale del bene, prescindendo dall'attuale attività odontoiatrica in virtù della natura esecutiva della procedura.

Rispetto ai valori massimi di zona, la quotazione adottata sconta un necessario deprezzamento tecnico, oggettivamente giustificato dalle passività riscontrate nello stato di fatto dell'unità, quali: l'assenza di un impianto di condizionamento, la presenza di un servoscala privato non funzionante da sostituire integralmente, la necessità di interventi di manutenzione ordinaria diffusa con rifacimento del servizio igienico del personale, nonché i fenomeni infiltrativi provenienti dal giunto di dilatazione strutturale posto sul terrazzo di copertura che, pur essendo di competenza condominiale, limitano

temporaneamente l'immediato utilizzo e l'appeal commerciale del locale interessato.

Si precisa infine che la superficie commerciale indicata è stata determinata dallo scrivente CTU mediante un rilievo strumentale in loco, eseguito per verificare le misure effettive e la geometria dei locali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,50	x	1.350,00	=	**186.975,00**
Valore superficie accessori:	13,80	x	1.350,00	=	**18.630,00**
					205.605,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 205.605,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 205.605,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore del bene, il criterio di stima adottato è il Più Probabile Valore di Mercato, individuato attraverso il procedimento sinteticocomparativo.
Tale metodologia si basa sull'analisi sistematica di beni similari, per caratteristiche e localizzazione, oggetto di recente compravendita o offerta sul medesimo segmento di mercato.
A tal fine, sono state consultate banche dati specialistiche (OMI, portali di settore) e integrate con l'esperienza professionale diretta dello scrivente sul mercato locale, permettendo di delineare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e coerente con l'attuale congiuntura economica.
L'immobile è stato valutato rapportando la Superficie Lorda Ragguagliata a valori unitari medi, opportunamente rettificati tramite coefficienti di merito (aggiunte e detrazioni) volti a riflettere le specificità del cespite. Nella determinazione del valore finale hanno inciso i seguenti elementi:
- Tipologia e destinazione d'uso: coerenza del bene rispetto al contesto urbanistico e funzionale di appartenenza.
- Vetusità e stato manutentivo: analisi dell'età dell'immobile, del grado di conservazione delle strutture e degli impianti, nonché del ciclo di vita residuo.
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto all situazione attuale del mercato immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Saronno, osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare; Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI), ed inoltre: amminitrstatore di condominio: dott. Francesco Gusperti

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	studio	138,50	13,80	205.605,00	205.605,00
				205.605,00 €	**205.605,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 205.105,00**

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: **€. 205.105,00**

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**

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: **€. 205.105,00**

data 01/09/2026

il tecnico incaricato
Enrica Calloni