



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

323/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Frasso

CF:FRSGNN54B01B300D

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAGENTA 49/b

telefono: 0331622862

fax: 0331622862

email: giovanni.frasso@libero.it

PEC: giovanni.frasso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
323/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Siena 1, quartiere Santi Apostoli, della superficie commerciale di **62,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento sito in condominio di medie dimensioni collocato in Via Siena a Busto Arsizio. La Via è collocata in zona a ridosso dell'asse viabilistico del Sempione..

Piano primo con ascensore

Buone le possibilità di parcheggio.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione. le finiture sono di edilizia residenziale

L'appartamento è dotato di due balconi con accesso da soggiorno/cucina e camera.

Risultano nella dotazione del bene una cantinola al piano interrato ed un posto auto scoperto nell'area condominiale alla quota del piano terra.

Il posto auto è interno alla proprietà recintata a cui si accede tramite cancello carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala comune, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 32065 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: Via Siena 1 Busto Arsizio, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO del 09/11/2015

Coerenze: Da Nord Est in senso orario: Appartamento Cortile comune, vano scala comune, porzioni immobiliari al mappale 32065 sub 4, per chiudere cortile comune in più tratte
Cantina: corridoio comune da cui si accede in più punti, box rimessa auto al mappale 32065 sub 20, per chiudere vano ad uso ripostiglio al mappale 32065 sub 6

Variante del 07/07/2000 Pratica n° 45822 in atti dal 07/07/2000 Fusione area urbana-fabbricato rurale 6067/1/2000 Variante del classamento del 07/07/2000 Pratica n° 45959 in atti dal 07/07/2000 n° 6070 1/2000 notifica in corso con protocollo 46639 del 07/07/2000

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

B **box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via Siena 1, quartiere Santi Apostoli, della superficie commerciale di **2,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto a raso scoperto.

Posizionato nell' area comune condominiale recintata con accesso tramite passo carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 32065 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: Via Siena 1 Busto Arsizio, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Coerenze: da Nord EST orario: Cortile comune, posto auto al mappale 32065 sub 32, cortile comune, a chiudere posto al mappale 32065 sub 30
Variazione del 07/07/2000 Pratica n° 45822 in atti dal 07/07/2000 Fusione area urbana-fabbricato rurale 6067/1/2000 Variazione del 07/07/2000 Pratica n° 45959 in atti dal 07/07/2000 n° 006067/2000

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.808,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.808,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.675,19
Data di conclusione della relazione:	09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Durante la prima ispezione peritale si è verificata l'assenza dell'esecutato o di suoi incaricati.
Non è stato quindi possibile accedere al bene.
Interpellato l'amministratore si rileva che il bene da mesi non è occupato.
Il CTU e il curatore incaricato eseguono comunque una verifica del bene dall'esterno e lasciano l'avviso per essere eventualmente ricontattati.
Si rimanda l'ispezione interna del bene a data successiva.
A seguito di ulteriori tentativi di contatto con l'esecutato si è programmato una nuova ispezione peritale fissata per il giorno 3/03/2025.
In tale giorno il CTU ha potuto visitare il bene. La proprietaria presente ha collaborato nel favorire le operazioni e ha fornito le informazioni in suo possesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano visure ipotecarie dell'appartamento e del Posto Auto

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**, iscritta il 08/06/2006 a Not Fugazzola Mario ai nn. 171784/20169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Grava su Villa Cortese Foglio 3 Particella 121 Sub 1; Busto Arsizio sezione urbana BU Foglio 11 Part. 32065 Sub 5 , Particella 32065 Sub 31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 , trascritta il 12/04/2023 a Busto Arsizio ai nn. 49312/34025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale ufficiale giudiziario Trib. di Busto Arsizio.

Grava su Busto Arsizio sezione urbana BU Foglio 11 Part. 32065 Sub 31, Part. 32065 Sub 5

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 , trascritta il 12/11/2024 a Busto Arsizio ai nn. 49312/34025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Tribunale di Busto Arsizio.

Grava su Busto Arsizio sezione urbana BU Foglio 11 Part. 32065 Sub 31, Part. 32065 Sub 5

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: **€. 1.480,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 2.176,75**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.132,81**

Millesimi condominiali: **tot 58,18**

Ulteriori avvertenze:

Si Specifica:

Debito ordinarie ultimo esercizio 2320,00

Debito esercizio corrente 636,06

TOT **2956,06**

Debito straordinarie deliberate 2176,75

Debito generale ad oggi **5132,81**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/2006), con atto stipulato il 10/05/2006 a firma di Not. Fugazzola Mario ai nn. 171783/20168 di repertorio, trascritto il 08/06/2006 a Milano 2 ai nn. 87812/45383.

Da potere di Forloni Luciana, Vegetti Italo, Vegetti Simonetta

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (fino al 17/05/2006), con atto stipulato il 23/10/2000 a firma di Not Marco Novara ai nn. 34981 di repertorio, trascritto il 14/11/2000 a Milano 2 ai nn. 105909/72204.

Da potere di Immobiliare la Fenice Forloni Luciana e Vegetti Italo usufrutto in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno Vegetti Simona con quota dell'intero in nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (fino al 17/05/2006), con atto stipulato il 23/10/2000 a firma di Not Marco Novara ai nn. 34981 di repertorio, trascritto il 14/11/2000 a Milano 2 ai nn. 105909/72204.

Da potere di Immobiliare la Fenice Forloni Luciana e Vegetti Italo usufrutto in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno Vegetti Simona con quota dell'intero in nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/05/2006), con atto stipulato il 23/10/2000 a firma di Not Marco Novara ai nn. 34981 di repertorio, trascritto il 14/11/2000 a Milano 2 ai nn. 105909/72204.

Da potere di Immobiliare la Fenice Forloni Luciana e Vegetti Italo usufrutto in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno Vegetti Simona con quota dell'intero in nuda proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **170/1998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione di nuovo stabile a carattere residenziale, presentata il 17/03/2025 con il n. 170/98 di protocollo, rilasciata il 26/10/1999 con il n. 170/98 prot 43761 di protocollo, agibilità del 17/03/2025 con il n. 170/98 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera pgt, l'immobile ricade in zona B3a Sottozona Ambiti residenziali complessi a densità bassa (0,75 mq/mq)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La regolarità degli impianti si riferisce a quelli in dotazione al condominio attestati dalla pratica

edilizia.

Non sono state recuperate

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessità di revisione per lunga inattività e redazione di nuove certificazioni degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica stato degli impianti e redazione di certificazioni relative. Cifra indicativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SIENA 1, QUARTIERE SANTI APOSTOLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Siena 1, quartiere Santi Apostoli, della superficie commerciale di **62,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in condominio di medie dimensioni collocato in Via Siena a Busto Arsizio. La Via è collocata in zona a ridosso dell'asse viabilistico del Sempione..

Piano primo con ascensore

Buone le possibilità di parcheggio.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione. le finiture sono di edilizia residenziale

L'appartamento è dotato di due balconi con accesso da soggiorno/cucina e camera.

Risultano nella dotazione del bene una cantinola al piano interrato ed un posto auto scoperto nell'area condominiale alla quota del piano terra.

Il posto auto è interno alla proprietà recintata a cui si accede tramite cancello carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala comune, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 32065 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: Via Siena 1 Busto Arsizio, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO del 09/11/2015

Coerenze: Da Nord Est in senso orario: Appartamento Cortile comune, vano scala comune, porzioni immobiliari al mappale 32065 sub 4, per chiudere cortile comune in più tratte
Cantina: corridoio comune da cui si accede in più punti, box rimessa auto al mappale 32065 sub 20, per chiudere vano ad uso ripostiglio al mappale 32065 sub 6

Variazione del 07/07/2000 Pratica n° 45822 in atti dal 07/07/2000 Fusione area urbana-fabbricato rurale 6067/1/2000 Variazione del classamento del 07/07/2000 Pratica n° 45959 in atti dal 07/07/2000 n° 6070 1/2000 notifica in corso con protocollo 46639 del 0770772000

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km
autobus distante 600 mt
aeroporto distante 14 km
autostrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'alloggio si accede tramite comoda e luminosa scala comune o tramite ascensore.

Il bene risulta così suddiviso:

Ingresso ad unico locale facente funzione di soggiorno pranzo e cucina che risulta inserita i parete attrezzata

Disimpegno notte con accesso al

Bagno

Camera matrimoniale

Al Piano

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Inferriate e verde realizzato in ferro e siepe con apertura a libro

nella media

pareti esterne: costruite in intonaco con coibentazione in cassa vuota , il rivestimento è realizzato in intonaco imbiancato

nella media

portone di ingresso: Portoncino blindato realizzato in ferro e pannellatura legno laccato

nella media

rivestimento interno: posto in finitura imbiancato realizzato in gesso

nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media

infissi esterni: A battente realizzati in legno con doppio vetro oscuranti a tapparella con cassone interno

nella media

plafoni: realizzati in gesso liscio ed imbiancato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in ceramica cantieristica formato medio

nella media

rivestimento interno: posto in cucina. Parete attrezzata Piasterllatura sottopensili di fattura standard realizzato in ceramica

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica standard con rivestimento murale. Il bagno è dotato di tutti i componenti utili all'utilizzo

nella media

Degli Impianti:

termico: Centrale con alimentazione in gas urbano i diffusori sono in termosifoni a parete e termodiffusore in camera conformità: non reperita

nella media

ascensore: civile conformità: condominiale

nella media

elettrico: civile cantieristica , la tensione è di 220V conformità: non reperita. Cucina munita di piastre a induzione

nella media

idrico: civile abitazione con alimentazione in Cucina e bagno , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: non reperita. Caldaietta esterna posta su terrazzo

nella media

condizionamento: presenza di macchina per termoregolazione posta in terrazzo con alimentazione a elettriva con diffusori in un termoconvettore in camera da letto conformità: non reperita

nella media

antifurto: presente centralina su muro esterno terrazzo conformità: non reperita

nella media

fognatura: canalizzata la reti di smaltimento è realizzata in rete urbana con recapito in impianto urbano

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in parapetti in muratura alternata a inferriata . pavimentazione ceramica smaltata

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno/cucina	25,50	x	100 %	=	25,50
Ingresso	1,30	x	100 %	=	1,30
Disimpegno	2,15	x	100 %	=	2,15
Bagno	5,30	x	100 %	=	5,30
Camera	19,00	x	100 %	=	19,00
Balcone grande	13,00	x	40 %	=	5,20
Balcone piccolo	5,34	x	40 %	=	2,14
Cantina	6,18	x	25 %	=	1,55
Totale:	77,77				62,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

V

Il valore di mercato del bene peritato viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari vengono classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);

caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);

caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

caratteristiche quantitative, misurate i mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.);

caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,13 x 1.600,00 = **99.408,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.408,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.408,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SIENA 1, QUARTIERE SANTI APOSTOLI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Siena 1, quartiere Santi Apostoli, della superficie commerciale di **2,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto a raso scoperto.

Posizionato neli' area comune condominiale recintata con accesso tramite passo carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 32065 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: Via Siena 1 Busto Arsizio, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Coerenze: da Nord EST orario: Cortile comune, posto auto al mappale 32065 sub 32, cortile comune, a chiudere posto al mappale 32065 sub 30

Variazione del 07/07/2000 Pratica n° 45822 in atti dal 07/07/2000 Fusione area urbana-fabbricato rurale 6067/1/2000 Variazione del 07/07/2000 Pratica n° 45959 in atti dal 07/07/2000 n° 006067/2000

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km
 autobus distante 600 mt
 aeroporto distante 14 km
 autostrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto esclusivo pavimentato con autobloccanti.
 Ampio spazio di manovra tra i posti disponibili

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in *nella media* (4 stars)
 Autobloccanti permeabili

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile di parcheggio a raso	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	11,00				2,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del bene peritato viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari vengono classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano

in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);

caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);

caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

caratteristiche quantitative, misurate i mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.);

caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2,75	x	1.600,00	=	4.400,00
-------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.400,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene peritato viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari vengono classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);

caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);

caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

caratteristiche quantitative, misurate i mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti,

ecc.);

caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

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 Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio e aree limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Prezzi medi di vendita di immobili con simile situazione posizionale e conservativa, ed inoltre: Bollettini OMI

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	62,13	0,00	99.408,00	99.408,00
B	box singolo	2,75	0,00	4.400,00	4.400,00
				103.808,00 €	103.808,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.808,00**

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:	€. 102.808,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 5.132,81
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:	€. 97.675,19

data 09/05/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Frasso