



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

397/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Manuela Colombo

CF: CLMMNL77E64F205S

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15

telefono: 00390331649072

fax: 03311814145

email: colombomanuelarch@libero.it

PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
397/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO VIALE BORRI 13, quartiere SANT'EDOARDO, della superficie commerciale di **113,16** mq per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano primo a cui si accede da scala condominiale e doppio ascensore.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale, camera dei ragazzi, un terrazzo e balconcino.

Il bagno è composto da wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2255 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE BORRI n. 15, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/03/2006 Pratica n. VA0059597 in atti dal 13/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4290.1/2006)
Coerenze: APPARTAMENTO: Nord: cortile comune; est: cortile comune; sud: cortile comune; ovest: A.U.I., vano scala condominiale. CANTINA: Nord A.U.I.; est: cortile condominiale; sud: A.U.I.; ovest: disimpegno condominiale

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2010.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2255 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 85,11 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE BORRI n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/03/2006 Pratica n. VA0059603 in atti dal 13/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4292.1/2006)
Coerenze: Nord: A.U.I.; est cortile condominiale; sud: A.U.I.; ovest A.U.I.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.652,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.652,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.652,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dalla Signora Miranda Stefania e i due figli minorenni (2008 e 2015). Accesso agevole.

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 27/07/2010 a firma di Notaio Dr. Martino Lupinacci di Busto Arsizio ai nn. 86443/14759 di repertorio, registrata il 29/07/2010 a Agenzia Entrate di Busto Arsizio ai nn. 4701 serie 1T, iscritta il 30/07/2010 ai nn. 99278/24372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 337.500,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9108 di repertorio, trascritta il 21/01/2025 a Agenzia delle Entrate di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 6453/4435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 159.958,42 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

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:	€. 5.196,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.436,53
Millesimi condominiali:	49,20
Ulteriori avvertenze:	
Spese ordinarie stimate a preventivo es. 2024/2025 pari ad € 5.063,88 (€ 2.061,46 proprietà + € 3.002,42 gestione) per appartamento.	
Spese ordinarie stimate a preventivo es. 2024/2025 pari ad € 132,53 (€ 87,79 proprietà + € 44,74 gestione) per box	
Accantonamento fondo per smaltimento eternit e nuova copertura- ad oggi non risultano versati € 3.436,53	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2010), con atto stipulato il 27/07/2010 a firma di Notaio Lupinacci Martino con sede a Busto Arsizio ai nn. 86442/14758 di repertorio, trascritto il 30/07/2010 ai nn. 99276/57752

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2010), con atto stipulato il 27/07/2010 a firma di Notaio Lupinacci Martino con sede a Busto Arsizio ai nn. 86442/14758 di repertorio, trascritto il 30/07/2010 ai nn. 99276/57752

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/02/1975)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione di alloggio (dal 13/02/1975 fino al 24/05/2008), con atto stipulato il 13/02/1975 a firma di Notaio Alberto Vitali di Busto Arsizio ai nn. 7088 di repertorio, trascritto il 28/02/1975 ai nn. 7398/8431

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/05/2008 fino al 27/07/2010), con atto stipulato il 24/05/2008 a firma di Notaio Marco Novara di Castellanza ai nn. 55822 di repertorio, registrato il 19/02/2009 ai nn. 139/2009.

In morte di Besozzi Angela. accettazione eredità trascritta il 30/07/2010 ai numeri 99277/57753

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **252/2000 LE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento intonaco dei parapetti dei balconi, tinteggiatura del parapetto e dell'intradosso dei balconi, della gronda e della

facciata, sistemazione parte cortilizia, presentata il 27/04/2000 con il n. 18442 di protocollo, rilasciata il 06/09/2000

Licenza edilizia N. **219/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso abitazione con autorimesse, presentata il 12/08/1971 con il n. 27400 di protocollo, rilasciata il 18/12/1971, agibilità del 24/10/1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 59 del 20/06/2013, l'immobile ricade in zona Sottozone B6/a - ambiti di interesse storico-ambientale da tutelare a verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art 29 delle Norme Tecnica di Attuazione del PGt del Comune di Busto Arsizio

·
Pubblicato su BURL serie Avvisi e Concorsi n° 51 del 18/12/2013.

Variante al PGT approvato con Delibera del Consiglio comunale n° 2 del 15/01/2019, pubblicato su BURL serie Avvisi e Concorsi n° 16 del 17/04/2019.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati demoliti i muri e rimossa la porta di accesso al soggiorno, costruito muretto per la realizzazione ribassamento all'ingresso. Si è constatato anche che la dimensione della camera matrimoniale e del bagno non corrispondono alla tavola comunale (camera più piccola e bagno più grande) e tali modifiche non rientrano nelle tolleranze costruttive

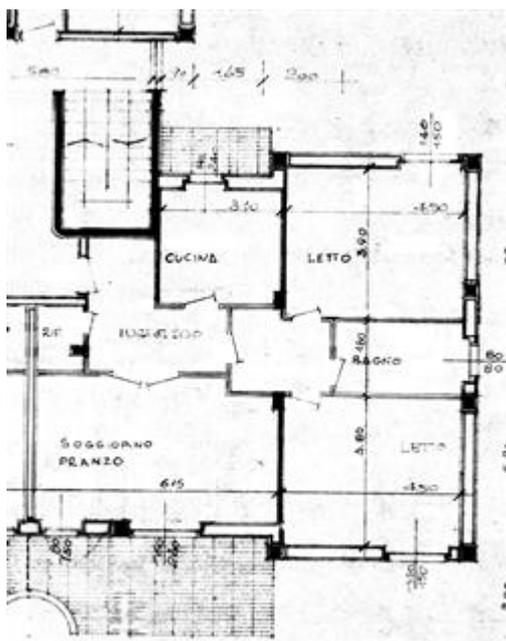
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica edilizia di sanatoria

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

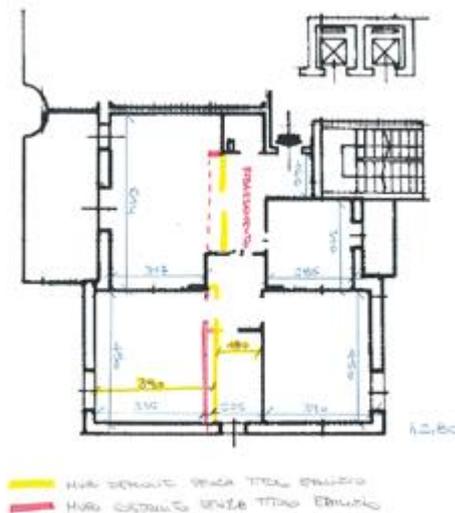
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia di sanatoria comprensiva di onorario professionista incaricato per rilievo e istanze, sanzione amministrativa e diritti di segreteria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Pianta appartamento autorizzato con PE 219_1971



Pianta con indicazioni difformità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

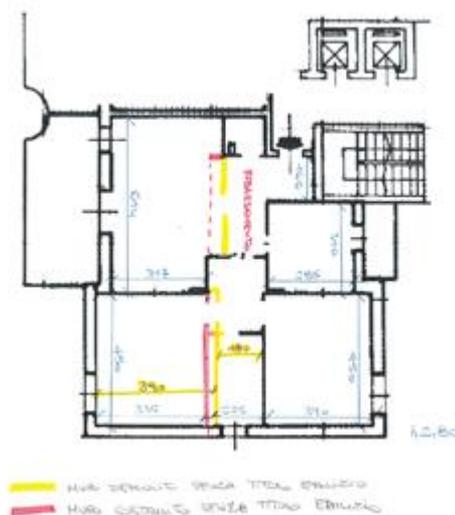
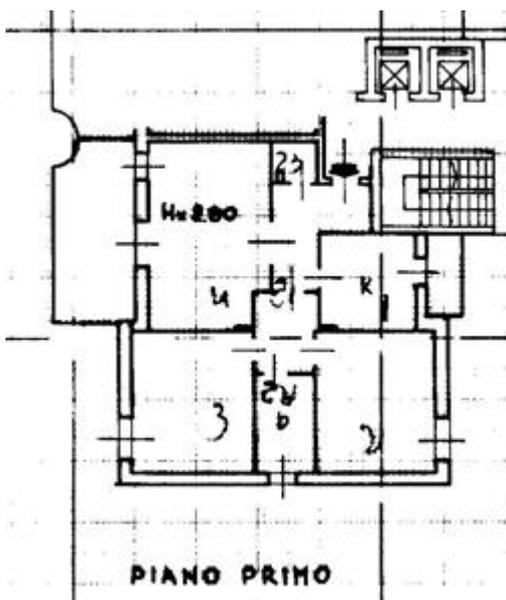
CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione nuove schede catastali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuove schede catastali (appartamento e cantina), compreso del compenso del professionista per pratica docfa, diritti e oneri catastali:: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Scheda catastale con indicazione difformità

Estratto scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIALE BORRI 13, QUARTIERE SANT'EDOARDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIALE BORRI 13, quartiere SANT'EDOARDO, della superficie commerciale di **113,16** mq per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano primo a cui si accede da scala condominiale e doppio ascensore.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale, camera dei ragazzi, un terrazzo e balconcino.

Il bagno è composto da wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2255 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE BORRI n. 15, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/03/2006 Pratica n. VA0059597 in atti dal 13/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4290.1/2006)

Coerenze: APPARTAMENTO: Nord: cortile comune; est: cortile comune; sud: cortile comune; ovest: A.U.I., vano scala condominiale. CANTINA: Nord A.U.I.; est: cortile condominiale; sud: A.U.I.; ovest: disimpegno condominiale

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2010.



Fronte sud su Viale Borri



Fronte nord su cortile interno



Cortile



Cancello pedonale e carroio



Portone ingresso al condominio



Atro di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Castellanza, Legnano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di San Giovanni Battista, Palazzo Marliani Cicogna, Villa Tosi Ottolini, Santuario Santa Maria.



Basilica di San Giovanni Battista



Palazzo Marliani Cicogna



Villa Tosi Ottolini



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- teatro
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- spazi verde
- verde attrezzato
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- stadio
- supermercato



università ottimo

vigili del fuoco ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18,9 Km al di sopra della media

autobus distante 100 mt ottimo

autostrada distante 5,1 Km al di sopra della media

ferrovia distante 1,3 Km buono

superstrada distante 5,8 Km al di sopra della media

tangenziale distante 18,3 al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: buono

panoramicità: nella media

livello di piano: nella media

stato di manutenzione: buono

luminosità: buono

qualità degli impianti: al di sopra della media

qualità dei servizi: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in posizione semi-centrale nel comune di Busto Arsizio, sulla strada che collega il centro con Castellanza

La zona è a destinazione residenziale con qualche piccola attività commerciale, e servizi nelle vicinanze.

L'appartamento è in una palazzina, che si sviluppa su sei piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a box e cantine.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Su Viale Borri al civico 13 si attesta l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano primo a cui si accede da scala condominiale e doppio ascensore.

L'edificio, composto da sei piani fuori terra e un seminterrato è stato costruito tra il 1971 e il 1974 e presenta le facciate in intonaco strullato di colore marrone, parapetti in ferro di colore marrone e cornici in pietra alle finestre.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale, camera dei ragazzi, un terrazzo e balconcino di servizio in cucina.

Il bagno è composto da wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice.

L'altezza interna è di 2,80 mt.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria garantita da impianto centralizzato con termo-valvole sui caloriferi.

Le finiture sono tenute bene. Si ritiene che la proprietà sia adeguata alla destinazione.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

All'appartamento di proprietà anche box singolo e cantina nel piano seminterrato.

Dati APE inseriti ma certificazione scaduta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco strullato colore marrone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre e portefinestre ad ante battenti realizzati in pvc di colore bianco interno ed effetto legno esterno. cornici in pietra chiara	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in vialetto in autobloccanti e porzioni in asfalto. porzioni a verde e piantumate	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> cancello pedonale realizzato in ferro dipinto di colore marrone con apertura manuale ad anta unica a battente. recinzione con zoccolo in cemento armato e inferriate in ferro dipinte di colore marrone	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> cancello carraio realizzato in ferro dipinto di colore marrone con apertura elettrico ad anta unica a battente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastre in eternit. struttura in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> scala condominiale con rivestimento in alzate e pedate in pietra lucida. parapetto in ferro dipinto di colore marrone	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrella in marmo dim cm 26 x 50 . in soggiorno-ingresso e disimpegno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in gres colore beige dim cm 30 x 60. posate in cucina e in bagno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet a listellini posato a mosaico. nelle due camere da letto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in gres dim. cm 30 x 60 con piccolo motivo a mosaico	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i locali realizzato in intonaco bianco. In camera matrimoniale parete testata letto finitura spatolato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle in gres effetto listellini	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino blindato , gli accessori presenti sono: spioncino con piccolo schermo. serratura e chiavistello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc di colore bianco. apertura manuale con manovella	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne realizzati in tamburate con finitura laccata di colore bianco. maniglie con	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

finitura di colore acciaio

infissi interni: porte interne a battente ripostiglio e disimpegno notte realizzati in tamburate con finitura laccata di colore bianco e modanature, maniglie con finitura di colore acciaio

buono 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento, in cantina e nel box

al di sopra della media 

infissi esterni: infisso cantina realizzati in ferro e vetro singolo satinato

nella media 

infissi esterni: porta cantina realizzati in ferro con chiavistello

al di sopra della media 

infissi esterni: basculante manuale realizzati in ferro dipinto di colore marrone

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in solaio in cemento armato, parapetto in ferro dipinto di colore marrone. Piastrelle esagonali di colore rosso mattone

al di sopra della media 

Degli Impianti:

termico: riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria centralizzati con alimentazione in gasolio i diffusori sono in caloriferi con termovalvole e contabilizzatori

nella media 

elettrico: sottotraccia, placche della B-Ticino di colore bianco e pulsanti neri

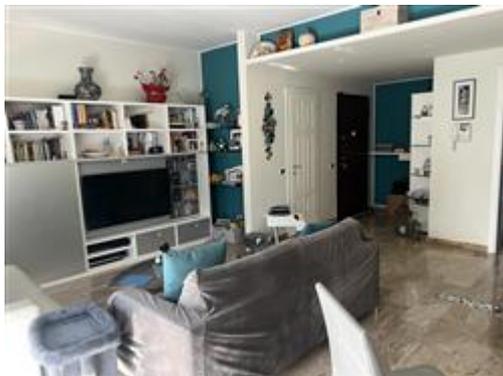
al di sopra della media 

citofonico: audio e video

al di sopra della media 

antifurto: presente

al di sopra della media 



Soggiorno



Cucina



Camera matrimoniale



Cameretta



Bagno



Terrazzo

CLASSE ENERGETICA:



[215,60 KWh/m²/anno]

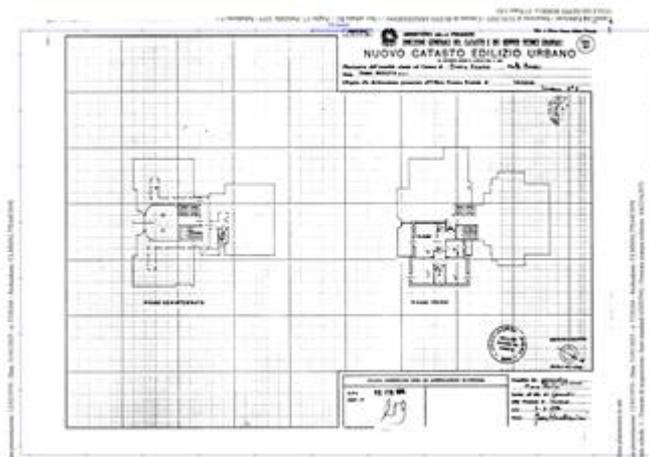
Certificazione APE N. 12026-000978/10 registrata in data 20/07/2010

CONSISTENZA:

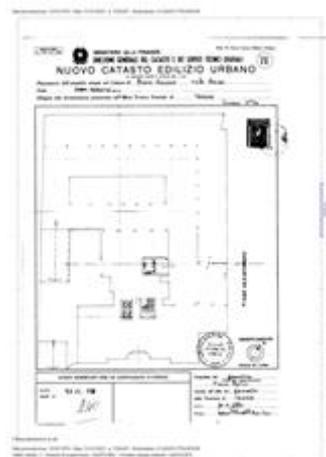
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	106,40	x	100 %	=	106,40
Terrazzo	14,90	x	30 %	=	4,47
Balcone	3,30	x	30 %	=	0,99
Cantina	5,20	x	25 %	=	1,30
Totale:	129,80				113,16



Scheda catastale appartamento-cantina (sub 5)



Scheda catastale box (sub 39)

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2255 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 85,11 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE BORRI n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/03/2006 Pratica n. VA0059603 in atti dal 13/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4292.1/2006)
Coerenze: Nord: A.U.I.; est cortile condominiale; sud: A.U.I.; ovest A.U.I.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Singolo	16,00	x	80 %	=	12,80
Totale:	16,00				12,80



Esterno box



Interno box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

CCIAA

Valore minimo 850,00 €/mq

Valore massimo 1.250,00 €/mq

I valori assunti sono riferiti alle unità abitative abitabili in buono stato nel comune di Busto Arsizio.

Tenendo conto del buon livello dell'appartamento si assume il valore massimo pari a 1.250,00 €/mq.

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo 941,00 €/mq

Valore massimo 1.348,00 €/mq

I valori assunti sono riferiti alle unità abitative in fascia media nel comune di Busto Arsizio. Si assume come

valore medio 1.144,00 €/mq

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (OMI)

Zona D1

Valore minimo 1.000,00 €/mq

Valore massimo 1.400,00 €/mq

I valori assunti sono riferiti alle unità abitative civili nel comune di Busto Arsizio. Si assume come valore medio

1.200,00 €/mq

SVILUPPO DI VALUTAZIONE

Il valore medio di riferimento pari a 1.198,16 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq è stato ricavato dalle seguenti rilevazioni:

CCIAA 1.250,00 €/mq.

BORSINO IMMOBILIARE 1.144,00 €/mq

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (OMI) 1.200,00 €/mq

Inoltre:

- tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, considerando la tipologia, la qualità delle finiture, il livello di esistenza, degrado, vetustà, usura ed obsolescenza tecnologica e funzionale e la presenza della copertura in lastre in eternit;

- acquisendo ed esaminando le caratteristiche catastali e il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione dei servizi della zona.

Applicando il metodo sintetico comparativo, anche sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, ma soprattutto della conoscenza del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni espone sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" è pari a 1.200,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,16	x	1.200,00	=	135.792,00
Valore superficie accessori:	12,80	x	1.200,00	=	15.360,00
					151.152,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 151.152,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 151.152,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prezzo medio stabilito facendo una media tra i prezzi definiti da Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate (OMI), il borsinoimmobiliare.it, la rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese e prezzi medi indicativi degli immobili in vendita nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese per via telematica, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Busto Arsizio, agenzie: per via telematica e telefonica, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI), il borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,16	12,80	151.152,00	151.152,00
				151.152,00 €	151.152,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.652,00**

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: **€. 147.652,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€. 0,00**

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):

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: €. 147.652,00

data 13/03/2025

il tecnico incaricato
Manuela Colombo