



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

26/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonella Lombardo

CF:LMBNNL70C55F205T

con studio in GALLARATE (VA) VIA CARLO CATTANEO 40/A

telefono: 0331799941

email: antonella.lombardo@libero.it

PEC: antonella.lombardo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a VERGIATE via don Enrico Locatelli 38, della superficie commerciale di **209,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare unifamiliare disposta su quattro livelli collegati da scala interna, con ampio giardino con piscina, costituita da: ampio locale e due ripostigli al piano cantinato; soggiorno, cucina, dispensa, disimpegno e bagno al piano terreno; due camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo; un locale adibito a camera nel sottotetto. Completa la dotazione dell'immobile la presenza di due balconi al piano primo e l'autorimessa doppia adiacente la casa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3102 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via don Enrico Locatelli, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 06/09/1999
Coerenze: da nord in senso orario: part. 5892, part. 126, part. 4729, part. 7526, part. 30, part. 7261, via don Enrico Locatelli, part. 7383, sub. 2, part. 35
si segnala che non è stata accatastata la piscina interrata e non è rappresentato il giardino nella planimetria dell'abitazione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3102 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: via don Enrico Locatelli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 06/09/1999
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 su tre lati (giardino, abitazione, cortile), part. 7383

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	209,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 307.596,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 307.596,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 307.596,60**

Data di conclusione della relazione: **05/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/01/2022, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 31/01/2022 a U.R. Gallarate ai nn. 553 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 9.600 €.

Il contratto di affitto è a nome di Colombo Carlo e l'immobile, in base al Certificato di Residenza, risulta occupato da lui e dalla sua famiglia

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**, stipulata il 10/12/2010 a firma di dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 105396/43717 di repertorio, iscritta il 23/12/2010 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 158222/37115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000.

Importo capitale: 450.000.

Durata ipoteca: 15 anni 1 mese

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 41/2025 di repertorio, trascritta il 30/04/2025 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 59652/41275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:	
Trattasi di unità unifamiliare, pertanto senza presenza di Condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/2010), con atto stipulato il 10/12/2010 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 105394/43716 di repertorio, registrato il 22/12/2010 a U.R. Gallarate ai nn. 7928 serie 1T, trascritto il 20/12/2010 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 155087/92165.

Immobile acquistato dai signori Erba e Fiorani, proprietari dell'immobile dalla sua realizzazione nel 1997; in precedenza erano proprietari dell'area su cui è stato edificato il fabbricato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che l'immobile (piscina) realizzato con la SCIA del 03/07/2017 è stato realizzato in modo leggermente difforme rispetto al progetto e non è provvisto di agibilità.

Il piano sottotetto dell'abitazione risulta abusivo e sono presenti altre difformità nell'abitazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **106/96** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa di civile abitazione, rilasciata il 10/12/1996

Concessione edilizia N. **52/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione - variante a c.e. 106/96, rilasciata il 31/07/1998, agibilità del 15/12/1999 con il n. 19008 di protocollo.

Formazione del silenzio assenso per l'agibilità

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **SCIA 03/07/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di piscina, presentata il 03/07/2017, agibilità **non ancora rilasciata**.

Manca la SCIA di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona A.U.R.3 - Ambiti Urbani a destinazione mista. Norme tecniche di attuazione ed indici:
articolo 38 NdA PdR:

if = 1,5 mc/mq;

Rc = 50%;

Rv = 20%;

Hm = 12,00 m;

Hp = 4 piani fuori terra;

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che non è stata dichiarata in catasto la piscina, di cui manca il relativo certificato di agibilità e che è stata realizzata in modo non del tutto conforme al progetto.

Sono state rilevate delle difformità nell'abitazione quali:

- diverso andamento della scala interna che risulta essere del tipo a chiocciola a pianta quadrata;
- piano cantinato: presenza di tramezza non autorizzata a formazioni di un piccolo ripostiglio, chiusura di due bocche di lupo aventi funzione aeroilluminante, diversa scala esterna di collegamento con il giardino, presenza di lavanderia/ripostiglio in luogo della centrale termica;
- sottotetto: maggior altezza di imposta e colmo della copertura e realizzazione non autorizzata di locale attualmente adibito a camera da letto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Si rende necessaria una pratica edilizia in sanatoria di tipo oneroso che, per le sue caratteristiche, deve essere concordata con l'Ufficio Tecnico comunale; si omettono i costi in quanto non noto l'importo della sanzione e quelli per la redazione della pratica che sono a discrezione del professionista incaricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale per inserimento in mappa della piscina e nuovo Docfa di Variazione con rappresentazione del giardino e della piscina nella planimetria catastale dell'abitazione quali pertinenze

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti per tipo mappale: €156,00
- diritti per variazione catastale (piscina e abitazione): €140,00
- costi professionista tecnico: €1.700,00

La piscina non risulta accatastata e vi è qualche dubbio sulla correttezza della categoria catastale dell'abitazione stessa: sarebbe più consona la categoria A/7 (ville e villini). La centrale termica indicata al piano cantinato è in realtà un bagno/lavanderia e il piano sottotetto è stato realizzato in modo abusivo. Si deve procedere con tipo mappale (per la piscina) e successiva procedura Docfa. I costi professionali del tecnico per la regolarizzazione sono stati stimati in circa € 2000 ma potrebbero essere suscettibili di modifiche in quanto la parcella è a discrezione del professionista incaricato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Le certificazioni di conformità degli impianti sono contenute nella pratica di Agibilità dell'immobile

BENI IN VERGIATE VIA DON ENRICO LOCATELLI 38

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VERGIATE via don Enrico Locatelli 38, della superficie commerciale di **209,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare unifamiliare disposta su quattro livelli collegati da scala interna, con ampio giardino con piscina, costituita da: ampio locale e due ripostigli al piano cantinato; soggiorno, cucina, dispensa, disimpegno e bagno al piano terreno; due camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo; un locale adibito a camera nel sottotetto. Completa la dotazione dell'immobile la presenza di due balconi al piano primo e l'autorimessa doppia adiacente la casa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3102 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via don Enrico Locatelli, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 06/09/1999
Coerenze: da nord in senso orario: part. 5892, part. 126, part. 4729, part. 7526, part. 30, part. 7261, via don Enrico Locatelli, part. 7383, sub. 2, part. 35
si segnala che non è stata accatastata la piscina interrata e non è rappresentato il giardino nella planimetria dell'abitazione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Leonardo spa - Divisione Elicotteri). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 800 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 250 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una villa indipendente con giardino e piscina disposta su quattro livelli ubicata in zona semicentrale del Comune di Vergiate, in via don Enrico Locatelli n. 38: zona mista servita da negozi al dettaglio. L'immobile è realizzato su un lotto rettangolare stretto e lungo con accesso carraio e pedonale dal lato corto posto lungo la via Locatelli, in vicinanza di un parcheggio pubblico e della rotonda stradale.

Dal cancello carraio e pedonale sulla strada ove è posto il citofono e la cassetta postale, un vialetto pavimentato con autobloccanti conduce all'abitazione, posta in posizione arretrata, cui si accede salendo alcuni gradini. L'accesso al piano terreno avviene nella zona giorno ove è posta la scala a chiocciola in legno a pianta quadrata che collega i tre piani dell'abitazione; sulla destra si apre l'ampio soggiorno dotato di porta finestra, sulla sinistra vi è la cucina con dispensa posta dietro la scala e un bagno di servizio con piccolo disimpegno.

Il piano primo presenta due camere da letto di dimensioni generose e un bagno con vasca idromassaggio; una scala alla marinara piuttosto verticale posta sopra il vano scala conduce ad un locale adibito a camera da letto ricavato nel sottotetto e dotato di riscaldamento e due finestre tipo velux: si tratta di un locale realizzato in assenza di autorizzazione edilizia che, vista la sua altezza media inferiore a m 2,40, non può essere destinato a locale di abitazione, ma solo ad accessorio.

Il piano cantinato è costituito da un ampio locale sottostante il soggiorno, e da due locali adibiti a ripostiglio; da una porta finestra si accede all'esterno ed una scala in pietra (difforme da quella autorizzata) conduce al piano del giardino. Si segnala che alcune bocche di lupo sono state chiuse impedendo la funzione di aereo illuminazione dei due ripostigli.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate delle differenze rispetto alle misure autorizzate, rientranti tuttavia nelle tolleranze di legge. I locali di altezza pari a metri 2.70 (m 2.40 per

il disimpegno del piano primo), presentano le seguenti superfici desunte dalla pratica edilizia e dai rilievi effettuati:

- soggiorno mq 26.50
- disimpegno mq 3.00
- cucina mq 14.00
- dispensa mq 3.00
- bagno mq 3.20
- antibagno mq 1.00
- camera mq 14.35
- camera mq 19.00
- bagno mq 8.00
- disimp. mq 4.75
- sottotetto mq 28.00

Essi presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimento in piastrelle di cotto chiaro formato 30x30 disposte in diagonale al piano terreno
- pavimento in parquet al piano primo
- rivestimento bagni in due colori, bianco e rosa, con bindello decorativo
- bagno piano terreno dotato di vaso, lavandino, doccia
- bagno piano primo dotato di vaso, bidet, lavandino e vasca angolare
- porte in legno colore chiaro
- serramenti esterni in legno colore noce dotati di vetrocamera e persiane
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in bianco o grigio chiaro
- zoccolini in legno colore noce

Completa la dotazione dell'immobile la presenza di due balconi al piano primo, uno posto in una camera, l'altro nel disimpegno del vano scala, di circa 4 metri di superficie ciascuno e profondità un metro; c'è poi l'ampia autorimessa adiacente l'edificio principale; ci sono infine alcuni posti auto esterni e un giardino completamente recintato, dotato di piscina interrata di dimensioni circa mq 10 x 4 contornata da marciapiede in piastrelle grigie che la collegano all'abitazione. La piscina è stata costruita nel 2017, risulta realizzata in modo leggermente difforme da quanto autorizzato, è priva del certificato di agibilità e non risulta denunciata in catasto.

Si segnala che, su dichiarazioni del proprietario, l'immobile è soggetto ad allagamento in caso di forti precipitazioni e che a seguito dell'ultimo evento verificatosi intorno al mese di settembre, è stato danneggiato il locale pompe della piscina stessa. Dei danni lamentati dal proprietario al piano interrato il CTU non ha rilevato traccia in occasione del sopralluogo e il proprietario stesso non ha prodotto copia della denuncia di danni all'assicurazione richiesta dal CTU, per cui è impossibile accertare quanto lamentato.

Per quanto riguarda gli impianti il riscaldamento e acqua calda sono autonomi con terminali costituiti da radiatori in ghisa a piastre.

L'impianto elettrico è sottotraccia e presenta frutti e placche di colore nero; vi è la presenza di impianto antintrusione.

L'unità è stata ultimata nel 1999 e si presenta in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcuni vetri rotti nell'interrato.

La struttura è in calcestruzzo armato per il piano interrato, muratura portante isolata termicamente per la parte sovrastante, con rivestimento in mattoni a vista rosati e sabbiati; solai in laterocemento e copertura a due falde in legno con manto di copertura in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata.

Complessivamente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione, come l'unità.

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
abitazione p.t.	69,00	x	100 %	=	69,00
abitazione p.1	63,00	x	100 %	=	63,00
abitazione p.-1	63,00	x	50 %	=	31,50
area esterna	181,00	x	10 %	=	18,10
area esterna	512,00	x	2 %	=	10,24
sottotetto	35,28	x	50 %	=	17,64
Totale:	923,28				209,48

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3102 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: via don Enrico Locatelli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 06/09/1999
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 su tre lati (giardino, abitazione, cortile), part. 7383

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa doppia	33,00	x	50 %	=	16,50
Totale:	33,00				16,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/05/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 4084/2013

Descrizione: villetta a schiera identificata con il numero interno 43, composta da: - in piano terra: ingresso, angolo cottura, soggiorno e area esclusiva; - in piano sottotetto: due camere e bagno; - in piano interrato: taverna e servizio., 2

Indirizzo: Via Sotto Campagna, 75 Comabbio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.050,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 145.373,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 145.373,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 217.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: via dei Prati

Superfici principali e secondarie: 281

Superfici accessorie:

Prezzo: 385.000,00 pari a 1.370,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villa singola con piscina

Indirizzo: via Mercallo19

Superfici principali e secondarie: 467

Superfici accessorie:

Prezzo: 690.000,00 pari a 1.477,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: valore per ville e villini in normale stato di conservazione

Camera di Commercio Varese

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: l'Omi non fornisce valori specifici per la unità unifamiliari: si assumono come riferimento i valori per le unità abitabili in buono stato; i valori al mq per unità ristrutturate oscillano invece tra i 750 e i 1.000 €/mq. Si ritiene corretto un valore che medi tra i due.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;

- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Si assumono come riferimento i valori degli OMI e quelli in pubblicità per immobili simili: vista l'età e le condizioni dell'unità, la sua posizione e consistenza, considerando le problematiche edilizie, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a circa 1.250,00 €/mq, a cui aggiungere il valore della piscina che, non potendo essere valutata a corpo a causa dei limiti imposti dal programma utilizzato per redigere la presente perizia, viene valutata in base al suo costo di realizzazione di seguito elencato e successivamente parametrato alla superficie commerciale:

- scavo e sottofondo in ghiaia: € 4.200
- realizzazione opere in cls: € 14.375
- impermeabilizzazione: € 3.150
- impianto tecnologico: *non computato in quanto da rieseguire*
- marciapiede: € 3.250
- reinterri e sistemazioni esterne: € 1.000

Considerando un importo complessivo di circa € 25.000 e dividendolo per la superficie commerciale, si ritiene di incrementare il valore al mq dell'immobile di ulteriori 120 €/mq, per un valore complessivo al mq pari ad € 1.370

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	209,48	x	1.370,00	=	286.987,60
Valore superficie accessori:	16,50	x	1.370,00	=	22.605,00
					309.592,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 309.592,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 309.592,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vergiate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio 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	villa singola	209,48	16,50	309.592,60	309.592,60
				309.592,60 €	309.592,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.996,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 307.596,60**

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: **€. 307.596,60**

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: **€. 307.596,60**

data 05/12/2025

il tecnico incaricato
Antonella Lombardo