



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 386/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Massimo Ferioli**

CF:FRLMSM68S19B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MENTANA 20

telefono: 00393385243951

fax: 0331622862

email: ferioli.massimo@libero.it

PEC: massimo.ferioli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
386/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO Largo Enrico Fermi 4, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **120,47** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e terra, ha un'altezza interna di 280 cm appartamento - 230 cm box. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20444 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: LARGO ENRICO FERMI 4, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da Nord in senso orario : altra unità, scala comune, affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

#### A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20444 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: LARGO ENRICO FERMI 4, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da Nord in senso orario : altra unità, locale contatori, portico comune, altra unità,cortile comune

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,47 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.855,40</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.855,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.600,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/05/2025</b>



### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

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

Immobile attualmente occupato da uno dei due esecutati con i quattro figli, di cui due minori. L'esecutata dichiara di essere separata e di godere dell'assegnazione della casa coniugale. Da ispezioni tale assegnazione non risulta trascritta e pertanto non è opponibile a terzi.

### **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 13/06/2011 a firma di Notaio I [REDACTED] ai nn. 134962/15667 di repertorio, iscritta il 29/06/2011 a milano 2 ai nn. 73176/16574, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 140000.00 euro.

Importo capitale: 70000.00 euro.

Durata ipoteca: ANNI 20

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8429 di repertorio, trascritta il 09/12/2024 a Milano 2 ai nn. 165442/116880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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: **€. 3.700,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.174,99**

Millesimi condominiali: **166,66**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile in cui è situato



l'appartamento e il box oggetto di procedura è situato all'interno di un quartiere con centrale termica unica la cui gestione e contabilità è effettuata da altro amministratore  
Ulteriori avvertenze:

L'immobile in cui è situato l'appartamento e il box oggetto di procedura è all'interno di un quartiere con centrale termica unica la cui gestione e contabilità è effettuata da un amministratore differente da quello che gestisce le spese del fabbricato.

Da quanto indicato dall'amministratore della gestione del riscaldamento la posizione debitaria è pari a € 12142,96 di cui € 4873,29 relative all'ultimo esercizio concluso e a quello in corso. i millesimi di competenza relativamente alla gestione del calore sono pari a 2,187/1000

La posizione debitaria in riferimento alle spese condominiali è pari a € 2735,71 di cui € 1301,70 relative all'ultimo esercizio concluso e a quello in corso.

Le spese ordinarie annue di gestione immobile indicate e le spese condominiali scadute e insolite comprendono la sommatoria delle due gestioni.

i millesimi condominiali esposti sono quelli dichiarati dall'attuale amministratore di condominio per la porzione immobiliare di sua competenza. In atto di acquisto risultano dichiarati 59,365 che fanno riferimento all'intero stabile composto da tre scale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2011), con atto stipulato il 13/06/2011 a firma di [REDACTED] di Busto Arsizio ai nn. 134961/15666 di repertorio, trascritto il 29/06/2011 a MILANO 2 ai nn. 42257/73172.

Proprietario in regime di comunione legale dei beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2011), con atto stipulato il 13/06/2011 a firma di [REDACTED] di Busto Arsizio ai nn. 134961/15666 di repertorio, trascritto il 29/06/2011 a MILANO 2 ai nn. 42257/73172.

Proprietaria in regime di comunione legale dei beni

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/09/1996 fino al 17/09/2010), registrato il 04/03/1997 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 98 VOL 464, trascritto il 17/08/1998 a MILANO 2 ai nn. 69753/50293.

Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73173/42258

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/09/1996 fino al 17/09/2010), registrato il 04/03/1997 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 98 VOL 464, trascritto il 17/08/1998 a MILANO 2 ai nn. 69753/50293.

Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73173/42258

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/09/1996 fino al 17/09/2010), registrato il 04/03/1997 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 98 VOL 464, trascritto il 17/08/1998 a MILANO 2 ai nn. 69753/50293.

Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73173/42258

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/09/1996 fino al 17/09/2010), registrato il 04/03/1997 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 98 VOL 464, trascritto il



17/08/1998 a MILANO 2 ai nn. 69753/50293.

Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73173/42258

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/09/1996 fino al 17/09/2010), registrato il 04/03/1997 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 98 VOL 464, trascritto il 17/08/1998 a MILANO 2 ai nn. 69753/50293.

Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73173/42258

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/09/1996 fino al 17/09/2010), registrato il 04/03/1997 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 98 VOL 464, trascritto il 17/08/1998 a MILANO 2 ai nn. 69753/50293.

Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73173/42258

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/09/1996 fino al 01/07/2009), registrato il 04/03/1997 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 98 VOL 464, trascritto il 17/08/1998 a MILANO 2 ai nn. 69753/50293

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/36, in forza di denuncia di successione (dal 01/07/2009 fino al 17/09/2010), registrato il 14/12/2009 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 134 VOL 9990, trascritto il 27/08/2010 a MILANO 2 ai nn. 111211/66560.

Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73174/42259

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/2010 fino al 13/06/2011), registrato il 23/11/2010 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1021 VOL 9990, trascritto il 12/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 101991/61565.

Successione alla morte di [REDACTED] si integra la quota di 2/36 con ulteriori 1/36. Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73175/42260

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/36, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/2010 fino al 13/06/2011), registrato il 23/11/2010 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1021 VOL 9990, trascritto il 12/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 101991/61565.

Successione alla morte di [REDACTED] si integra la quota di 4/36 con ulteriori 2/36. Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73175/42260

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/36, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/2010 fino al 13/06/2011), registrato il 23/11/2010 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1021 VOL 9990, trascritto il 12/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 101991/61565.

Successione alla morte di [REDACTED] si integra la quota di 4/36 con ulteriori 2/36. Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73175/42260

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/36, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/2010 fino al 13/06/2011), registrato il 23/11/2010 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1021 VOL 9990, trascritto il 12/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 101991/61565.

Successione alla morte di [REDACTED] si integra la quota di 4/36 con ulteriori 2/36. Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73175/42260

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/36, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/2010 fino al 13/06/2011), registrato il 23/11/2010 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1021 VOL 9990, trascritto il 12/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 101991/61565.

Successione alla morte di [REDACTED] si integra la quota di 4/36 con ulteriori 2/36. Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73175/42260

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/2010 fino al 13/06/2011), registrato il 23/11/2010 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1021 VOL 9990, trascritto il 12/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 101991/61565.



Successione alla morte di [REDACTED] si integra la quota di 2/36 con ulteriori 1/36. Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73175/42260

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/2010 fino al 13/06/2011), registrato il 23/11/2010 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1021 VOL 9990, trascritto il 12/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 101991/61565.

Successione alla morte di [REDACTED] si integra la quota di 2/36 con ulteriori 1/36. Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73175/42260

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/36, in forza di denuncia di successione (dal 17/09/2010 fino al 13/06/2011), registrato il 23/11/2010 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1021 VOL 9990, trascritto il 12/08/2011 a MILANO 2 ai nn. 101991/61565.

Successione alla morte di [REDACTED] si integra la quota di 4/36 con ulteriori 2/36. Si rileva giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 29/06/2011 ai n. 73175/42260

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. 162/66**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di complesso edilizio costituito da n.3 fabbricati comprendenti 9 corpi scala e 3 piani di abitazione, rilasciata il 17/06/1966, agibilità del 18/09/1968.

Agibilità rilasciata il 18/09/1968 con decorrenza dal 03/05/1968

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B4 - AMBITI RESIDENZIALI A DISEGNO UNITARIO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone B4 rappresentano ambiti con una specifica fisionomia urbanistica ed edilizia e si configurano come sistemi integrati tra spazi pubblici e privati che caratterizza l'immagine di alcuni quartieri della città di Busto Arsizio. Sono possibili interventi specifici di riqualificazione in tutto o in parte degli specifici ambiti. In particolare si prevede il mantenimento della forma, della volumetria e dell'altezza degli edifici residenziali esistenti per i quali sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Al fine di promuovere processi di riorganizzazione e di complessiva riqualificazione del quartiere è possibile promuovere Piani Attuativi che prevedano anche la parziale riorganizzazione e la parziale ricollocazione degli spazi pubblici e privati all'interno del perimetro stesso purché vengano mantenute le volumetrie e superfici degli spazi pubblici esistenti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DI CERTIFICAZIONE IMPIANTI

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti esistenti, approntamento eventuali aggiornamenti di legge, produzione certificazioni: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE.

Gli importi esposti sono da considerarsi di massima e puramente indicativi

BENI IN BUSTO ARSIZIO LARGO ENRICO FERMI 4, QUARTIERE SANT'ANNA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Largo Enrico Fermi 4, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **120,47** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e terra, ha un'altezza interna di 280 cm appartamento - 230 cm box. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20444 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: LARGO ENRICO FERMI 4, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da Nord in senso orario : altra unità, scala comune, affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km  
autobus distante 200 mt  
autostrada distante 3 KM  
ferrovia distante 3 KM



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è situato all'interno di una palazzina residenziale composta da un unico corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra la cui edificazione è stata completata nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso.

Il condominio ha finiture di livello popolare ed è circondato da aree a prato e da area cortilizia quale spazio di manovra per l'accesso ai box. La proprietà condominiale risulta sprovvista di recinzione.

Si accede all'alloggio tramite percorso pedonale da giardino comunale da Largo Fermi e con accesso carraio al box dalla retrostante via Giotto

La palazzina è sprovvista di ascensore e tutti i livelli si raggiungono tramite scala condominiale.

Il condominio è dotato di impianto citofonico

All'appartamento, situato al piano secondo, si accede attraverso una porta in legno tamburato dotata di barra interna di sicurezza con serratura dedicata entrando nel disimpegno/ingresso da cui si accede ai vari locali. L'unità è composta da un soggiorno, una cucina abitabile, una camera singola, due camere matrimoniali, un bagno padronale e un bagno di servizio uso lavanderia. Completano l'appartamento un balcone in affaccio sull'area verde con accesso dal soggiorno, un balcone in affaccio su via Giotto con accesso dalla cucina e un balcone sul fianco con accesso dalla lavanderia, oltre al piano terra un ampio box.

Tutti gli ambienti sono dotati di aero illuminazione naturale diretta mediante finestre e portefinestre con telaio in legno dotati di vetro singolo e tapparelle in pvc coevi all'edificazione dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento, con pannelli radianti a pavimento/soffitto, è di tipo centralizzato con produzione del calore tramite centrale unica quartierale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene con caldaia murale interna a metano situata in cucina. La cottura cibi è attualmente garantita da collegamento alla rete metano.

Tutti gli impianti risultano in piena efficienza.

L'altezza interna dei locali è di cm 280.

Le finiture interne sono di tipo standard, con pavimenti e rivestimenti di recente rinnovamento in piastrelle in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno tamburato con ferramenta in finitura ottonata.

I sanitari dei bagni sono di finitura standard e di recente sostituzione.

Il box pertinenziale, situato al piano terra, ha la possibilità di ricoverare una vettura di grosse dimensioni oltre a delle biciclette o motoveicolo. Il pavimento è in battuto di cemento e la basculante



in lamiera zincata ad azionamento manuale.

Per quanto concerne la palazzina oggetto della presente procedura le finiture del contesto condominiale comune sono tipiche dell'epoca della costruzione e in normale condizioni di manutenzioni ad eccezione dei sotto balconi e dei frontalini che necessitano di manutenzione, e delle aree comuni a piano terra e in corrispondenza del balcone del soggiorno dell'appartamento oggetto di deturazioni con graffiti

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	114,80	x	100 %	=	114,80
BALCONI	11,34	x	50 %	=	5,67
<b>Totale:</b>	<b>126,14</b>				<b>120,47</b>

#### ACCESSORI:

##### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20444 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: LARGO ENRICO FERMI 4, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da Nord in senso orario : altra unità, locale contatori, portico comune, altra unità,cortile comune

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX SINGOLO	18,00	x	75 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>13,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,47	x	820,00	=	<b>98.785,40</b>
Valore superficie accessori:	13,50	x	820,00	=	<b>11.070,00</b>
					<b>109.855,40</b>

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 109.855,40</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 109.855,40</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie similari all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili similari offerti sul mercato.

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: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

### 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	120,47	13,50	109.855,40	109.855,40
				<b>109.855,40 €</b>	<b>109.855,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.855,40**

### 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: **€. 107.855,40**

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 6.174,99</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 80,41</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.600,00</b>

data 27/05/2025

il tecnico incaricato  
Massimo Ferioli