



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

199/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2025

creata con Tribù Office 6
 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gabriele Sposato

CF:SPSGRL75S22L319P
con studio in CAIRATE (VA) VICOLO G. DELEDDA, 2
telefono: 00393477852691
email: gabrielesposato@libero.it
PEC: gabriele.sposato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
199/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERGIATE Vicolo Bioso 6, della superficie commerciale di 43,58 mq per la quota di:

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

Appartamento in corte al piano primo e composto da soggiorno/letto, cucina separata e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,10 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 193 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VICOLO BIOSO n. 6 VERGIATE, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/11/2007 Pratica n. VA0390463 in atti dal 28/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17703.1/2007)

Coerenze: da Nord in senso orario: A.U.I., particella 6438, A.U.I. (sub. 502), balcone comune.

Variazione del 07/04/2011 Pratica n. VA0247872 in atti dal 07/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 133827.1/2011) per passaggio da foglio 9 a foglio 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, parte interrata piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

B appartamento a VERGIATE Vicolo Bioso 6, della superficie commerciale di 83,57 mq per la quota di:

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

Appartamento in corte al piano primo e composto da soggiorno, cucina separata, due camere, bagno e balcone esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 330 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 193 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VICOLO BIOSO n. 6 VERGIATE, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/11/2007 Pratica n. VA0390463 in atti dal 28/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17703.1/2007)

Coerenze: da Nord in senso orario: Balcone comune, A.U.I. (sub. 501), particella 7364, A.U.I., particella 7283, vuoto su corte comune (particella 193).

Variazione del 07/04/2011 Pratica n. VA0247872 in atti dal 07/04/2011 BONIFICA

IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 133827.1/2011) per passaggio da foglio 9 a foglio 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

C box singolo a VERGIATE Vico Biose 6, della superficie commerciale di **29,20 mq** per la quota di:

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

Autorimessa in corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 193 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria C/6, superficie 23, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: VICOLO BIOSO n. 6 VERGIATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/11/2007 Pratica n. VA0390463 in atti dal 28/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17703.1/2007)

Coerenze: da Nord in senso orario: Cortile comune (particella 193), Androne comune, A.U.I., particella 7283.

Variazione del 07/04/2011 Pratica n. VA0247872 in atti dal 07/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 133827.1/2011) per passaggio da foglio 9 a foglio 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.152,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.152,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.152,00
Data di conclusione della relazione:	01/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 30/07/2025 è stato effettuato un primo sopralluogo presso le unità immobiliari pignorate, alla presenza di un incaricato della G.I.V.G. di Varese. In tale occasione, gli immobili sono risultati non occupati e il debitore esecutato non si è presentato.

Successivamente, in data 01/09/2025, si è reso necessario procedere con l'accesso forzoso agli immobili, alla presenza dell'incaricato della G.I.V.G. di Varese e di un fabbro, che ha provveduto ad

aprire gli ingressi per consentire l'accesso ai locali.

DaGLI accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe comunale risulta che il signor

è stato cancellato dai registri della popolazione residente per irreperibilità in data mentre la signora risulta emigrata nel Comune di con) in data

All'indirizzo corrispondente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento risulta attualmente iscritta la signora , come da certificato anagrafico allegato.

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 19/05/2005 a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 14341/10949 di repertorio, iscritta il 28/05/2005 a Milano 2 ai nn. 78954/19229, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 250.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

RINNOVAZIONE del 19/05/2025, Registro generale n. 68785 e Registro particolare n. 14193.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/06/2025 a firma di UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3525 di repertorio, trascritta il 30/06/2025 a Milano 2 ai nn. 93217/64209 , a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di provenienza si evince che: "*E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, tra cui in particolare l'area tra coperta e scoperta del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute identificata al Catasto Terreni con il mappale 193, fabbricato promiscuo di are 8 e centiare 60, nonchè la scala comune posta sul lato nord del fabbricato*".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di senarazione dei beni, in forza di Atto di compravendita (dal , con atto stipulato il a firma di Notaio)
in Arcisate ai nn. 18 di repertorio, registrato il : a Varese ai nn.
Serie 1T, trascritto il a Milano 2 ai nn.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 19/05/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 2007-12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera e realizzazione di due unità immobiliari con modifiche interne , presentata il 17/10/2007 con il n. di protocollo, rilasciata il 08/01/2009, agibilità del 29/01/2009 con il n. di protocollo

Permesso di Costruire N. 2007-01, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due unità immobiliari con modifiche interne, presentata il 12/01/2007 con il n. di protocollo, rilasciata il 09/03/2007

Permesso in sanatoria N. 2006-10, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione muratura di tamponamento portico esistente per formazione locale autorimessa , presentata il 17/10/2006 con il n. di protocollo, rilasciata il 12/01/2007

Pratica di costruzione edile N. 1972-279, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione e trasformazione fabbricato rustico in abitazione, presentata il 25/03/1972 con il n. di protocollo, rilasciata il 31/03/1972 con il n. 279/72 di protocollo

Pratica di costruzione edile N. 1971-94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione fabbricato esistente, presentata il 17/06/1961 con il n. di protocollo, rilasciata il 05/08/1971 con il n. 94/71 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 27/07/2023 e pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 42 del 18/10/2023,

L'immobile ricade in zona Disciplina del Tessuto Urbano, Centro storico e nuclei di antica formazione (Capo II NdA PdR). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Classe di sensibilità paesistica: Classe 4: Sensibilità paesistica alta.

Individuazione comparti: Isolato centro storico Vergiate, Comparti n° 8 e 9.

Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso prevalente residenziale e agricolo.

Valenze storico architettoniche: Edifici di rilevanza storico architettonica, Edifici storici coerentemente inseriti e Rustici o fienili da recuperare.

Stato di conservazione dell'edificato: discreto stato (edificio che necessita di interventi manutentivi) e Cattivo stato (edificio o porzioni in condizioni di degrado, con necessità di consolidamento statico).

Prescrizioni d'intervento: Tipologia di intervento sugli edifici Grado di livello G3: Ristrutturazione edilizia con conservazione dell'impianto e Grado di livello G4: Ristrutturazione edilizia con recupero ai fini abitativi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFERENZA**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFERENZA**



appartamento a VERGIALE Vico Bio 6, della superficie commerciale di **43,58 mq** per la quota di:

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

Appartamento in corte al piano primo e composto da soggiorno/letto, cucina separata e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,10

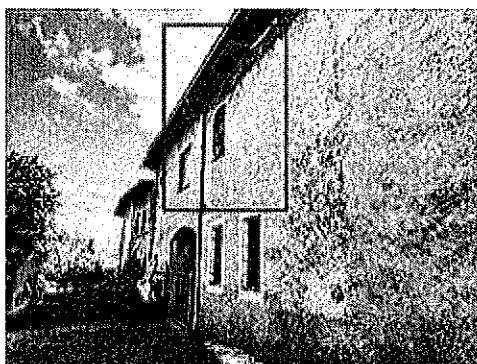
.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 193 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VICOLO BIOSO n. 6 VERGIATE, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da VARIAZIONE del 28/11/2007 Pratica n. VA0390463 in atti dal 28/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17703.1/2007)
- Coerenze: da Nord in senso orario: A.U.I., particella 6438, A.U.I. (sub. 502), balcone comune.
- Variazione del 07/04/2011 Pratica n. VA0247872 in atti dal 07/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 133827.1/2011) per passaggio da foglio 9 a foglio 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, parte interrata piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



Vista da cortile comune.



Vista su retro.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono sesto Calende, Besnate, Arsago Seprio, Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume e Parco del Ticino e la vicina Riserva Naturale del Monte San Giacomo, Lago di Comabbio, Diga del Panperduto e Cromlech della Civiltà di Golasecca..

SERVIZI

- municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
biblioteca
spazi verde
supermercato

ottimo	★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★
di scarsa qualità	★ ★ ★ ★
nelle vicinanze	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 13 km
ferrovia distante 5 km
autostrada distante 4 km

ottimo	★ ★ ★ ★ ★
di scarsa qualità	★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si inserisce in un complesso edilizio di corte situato nel centro storico del Comune di Vergiate, riconducibile alla tradizione costruttiva locale. L'accesso pedonale avviene dal lato nord attraverso una scala comune con cancello in ferro battuto verniciato; la scala, in granigliato con parapetto in ferro a disegno semplice, presenta pareti intonacate e serramenti in alluminio e conduce a un ballatoio comune in cemento con parapetto in ferro, dal quale si accede direttamente all'appartamento posto al primo piano. Le parti comuni e la corte interna si presentano in condizioni di conservazione discrete.

Esternamente, l'edificio mantiene le caratteristiche tipiche dei fabbricati di corte, con struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, pareti intonacate al civile, copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto in tegole, oltre a gronda in calcestruzzo intonacato e canali di gronda in lamiera zincata. L'unità abitativa è accessibile mediante porta blindata ad anta battente.

L'appartamento è composto da un locale soggiorno/letto, con superficie di circa 20,16 mq, direttamente accessibile dal ballatoio esterno e illuminato da una finestra con affaccio sul retro; da una cucina separata di circa 5,70 mq con affaccio su balcone comune; da un disimpegno di circa 1,77 mq che conduce a un bagno di circa 5,40 mq con finestra affacciante sul retro. L'altezza interna dei locali è pari a 307 cm e le condizioni generali risultano di scarsa abitabilità.

Le finiture interne sono di tipo corrente: pavimenti in ceramica monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con distacchi evidenti dell'intonaco nel bagno e tracce di umidità a soffitto per infiltrazioni dal tetto. In cucina è presente un rivestimento parziale, mentre il bagno presenta rivestimento ceramico in tonalità neutre. Le porte interne sono in legno color noce con vetro opaco per la cucina, in legno tamburato per il disimpegno, mentre il bagno risulta privo di porta di chiusura. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane a doppia anta in legno; tapparella avvolgibile per oscuramento della finestra del bagno. E' inoltre presente un serramento in legno a doppia anta battente tra cucina e soggiorno. Il bagno è completo di sanitari e doccia.

L'immobile dispone di impianti realizzati in conformità alle normative vigenti all'epoca della ristrutturazione, che risultano tuttavia bisognosi di revisione. Il riscaldamento è assicurato da radiatori in alluminio. Eventuali costi di adeguamento degli impianti sono già stati considerati nei coefficienti di valutazione applicati allo stato manutentivo dell'unità, come riportato nel calcolo del valore commerciale.

Per una più completa valutazione dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



Vista su soggiorno/letto.



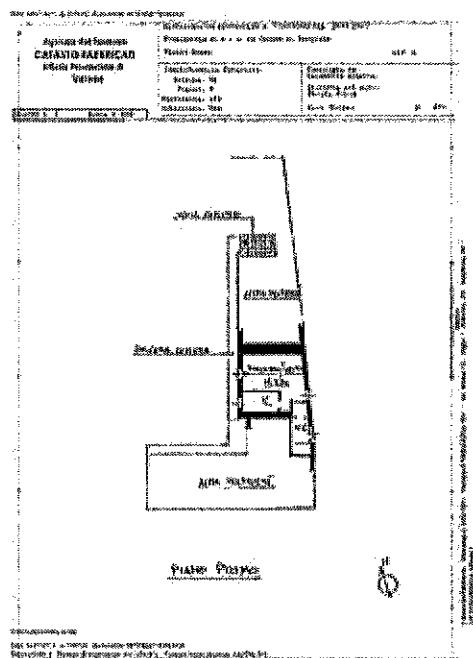
Vista su cucina/ingresso.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Piano Primo - Appartamento	43,58	x 100 % =	43,58
Totale:	43,58		43,58



Planimetria Catastale, Subalterno 503.

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: 28/03/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 352/2019

Descrizione: Piena ed esclusiva proprietà di appartamento di mq 94,50 al piano terra con pertinenziale cantina al piano interrato

Indirizzo: Vicolo Bioso n. 6 - Vergiate

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 5,00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 153/2021

Descrizione: Appartamento facente parte di casa a corte, l'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra così composto: piano terra, ingresso, cucina e bagno, con una scala a chiocciola interna si accede al piano primo dove si trova la camera da letto con piccolo locale adibito a bagno. All'abitazione è annessa proprietà esclusiva di porzione di cortile della superficie di circa mq. 31 completa la proprietà una cantina posta al piano interrato. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 58,85

Indirizzo: Via Node'e n. 8 - Vergiate

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 33.029,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 104,00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Descrizione: Bilocale di circa 40 mq con box di proprietà

Indirizzo: Via Node'e - Vergiate

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 49.000,00 pari a 942,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Porzione di casa su due livelli con scala interna. Possibilità di posto auto all'interno della corte

Indirizzo: via Gian Battista Gatti n. 2 - Vergiate

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 511,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili simili a quelli in oggetto, si è proceduto attraverso la ricognizione delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Vergiate si sono rilevati per l'anno 2024 (semestre 2) i seguenti dati:

Fascia/zona: Centrale

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato: minimo 1.100,00 euro/mq - massimo 1.300,00 euro/mq

Come secondo riferimento si è assunto il dato dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" pubblicato dalla Camera del Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese.

Per il Comune di Vergiate si sono rilevati per l'anno 2024 (approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI in data 10 ottobre 2024) i seguenti dati:

Unità abitative: abitabili in buono stato

Valore di mercato: minimo 750,00 euro/mq - massimo 1.000,00 euro/mq

Unità abitative: da ristrutturare

Valore di mercato: minimo 400,00 euro/mq - massimo 600,00 euro/mq

Come terzo riferimento si è assunto il dato dalle agenzie immobiliari online. Per il Comune di Vergiate si sono rilevati, alla data odierna, i seguenti dati:

Posizione zona: Centro

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore di mercato: valore minimo 864,00 euro/mq - valore massimo 1.000,00 euro/mq

Come ultimo riferimento si è provveduto ad esaminare le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati ricavati dalle più recenti transazioni commerciali relative a beni comparabili.

Analizzati i valori, si ritiene di adottare in questa sede il valore più oggettivo fra le suddette quotazioni, in quanto valore medio degli immobili: **1.000,00 euro/mq**.

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche dell'immobile derivanti dallo stato di fatto, dalla tipologia edilizia, dalle connotazioni funzionali, dall'accessibilità e collocazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,58 x 1.000,00 = **43.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.580,00**



appartamento a VERGIATE Vico Biose 6, della superficie commerciale di **83,57 mq** per la quota di:

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

Appartamento in corte al piano primo e composto da soggiorno, cucina separata, due camere, bagno e balcone esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 330 cm. Identificazione catastale:

• foglio 7 particella 193 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VICOLO BIOSO n. 6 VERGIATE, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/11/2007 Pratica n. VA0390463 in atti dal 28/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17703.1/2007)

Coerenze: da Nord in senso orario: Balcone comune, A.U.I. (sub. 501), particella 7364, A.U.I., particella 7283, vuoto su corte comune (particella 193).

Variazione del 07/04/2011 Pratica n. VA0247872 in atti dal 07/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 133827.1/2011) per passaggio da foglio 9 a foglio 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.



Vista da cortile comune.



Vista su retro.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono sesto Calende, Besnate, Arsago Seprio, Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume e Parco del Ticino e la vicina Riserva Naturale del Monte San Giacomo, Lago di Comabbio, Diga del Panperduto e Cromlech della Civiltà di Golasecca..

SERVIZI

municipio	ottimo	
negozi al dettaglio	buono	
scuola elementare	buono	
biblioteca	ottimo	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km	ottimo	
ferrovia distante 5 km	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è inserito in un complesso edilizio di corte situato nel centro storico del Comune di Vergiate, riconducibile alla tradizione costruttiva locale. L'accesso pedonale avviene dal lato nord attraverso una scala comune con cancello in ferro battuto verniciato; la scala, in granigliato con parapetto in ferro a disegno semplice, conduce a un ballatoio comune in cemento con parapetto in ferro, dal quale si accede direttamente all'appartamento posto al primo piano. Le parti comuni e la corte interna si presentano in condizioni di conservazione discrete.

L'edificio mantiene le caratteristiche tipiche dei fabbricati di corte, con struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, pareti intonacate al civile, copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto in tegole, oltre a gronda in calcestruzzo intonacato e canali di gronda in lamiera zincata. L'unità abitativa è accessibile tramite un cancello in ferro che delimita la porzione di balcone esclusivo; l'ingresso avviene attraverso porta in legno con vetro opacizzato ad anta battente.

L'appartamento è composto da un soggiorno di circa 14,80 mq, illuminato dalla sola porta-finestra di ingresso; da una cucina separata di circa 11,30 mq con affaccio su balcone; da una prima camera di circa 16,20 mq collegata al soggiorno e con finestra sul retro; da un disimpegno che conduce al bagno di circa 5,30 mq e a una seconda camera di circa 18,00 mq, entrambi con affaccio sul balcone esclusivo. L'altezza interna dei locali è pari a 324 cm e lo stato di conservazione complessivo è caratterizzato da scarsa abitabilità.

Le finiture interne sono di tipo corrente: pavimenti in ceramica monocottura, con presenza di mosaico nel soggiorno; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con tracce diffuse di umidità di risalita e a soffitto, nonché notevoli distacchi dell'intonaco nella cucina a causa di infiltrazioni dal tetto. La cucina è dotata di rivestimento ceramico a parete, analogo a quello del bagno. Le porte interne sono in legno color

noce, con vetro opaco per l'accesso alla cucina. In cucina è inoltre presente una botola con scala metallica per l'accesso al sottotetto.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di oscuramento mediante tapparelle avvolgibili. Il bagno risulta completo di sanitari e doccia. L'immobile dispone di impianti realizzati in conformità alle normative vigenti all'epoca della ristrutturazione, attualmente bisognosi di revisione. Il riscaldamento è garantito da radiatori in alluminio e da scaldasalviette in bagno. Gli eventuali costi per l'adeguamento degli impianti sono già stati considerati nei coefficienti applicati allo stato manutentivo dell'unità, come indicato nel calcolo del valore commerciale.

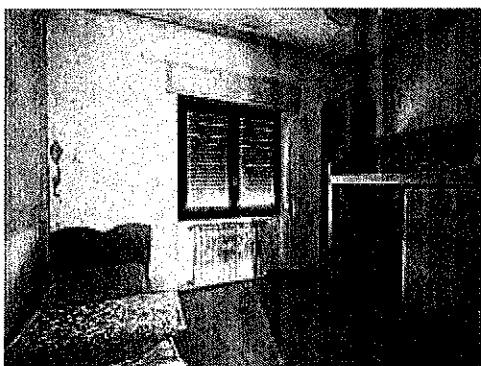
Per una più completa valutazione dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



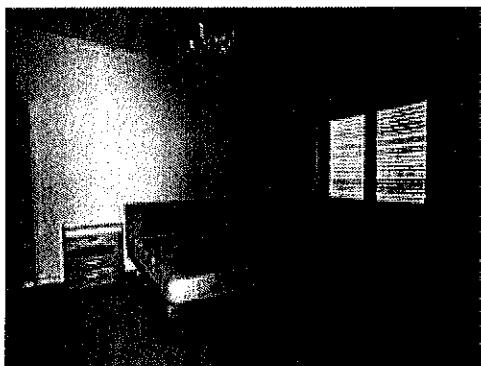
Vista su ingresso.



Vista su cucina.



Vista su camera.



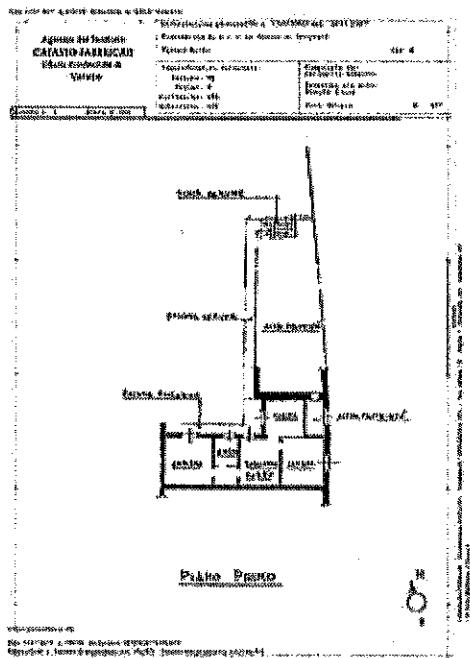
Vista su camera.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Piano Primo - Appartamento	80,78	x	100 % = 80,78
Piano Primo - Balcone esclusivo	11,15	x	25 % = 2,79
Totale:	91,93		83,57



Planimetria Catastale. Subalterno 502.

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: 28/03/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 352/2019

Descrizione: Piena ed esclusiva proprietà di appartamento di mq 94,50 al piano terra con pertinenziale cantina al piano interrato

Indirizzo: Vicolo Bioso n. 6 - Vergiate

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctù: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 5,00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 153/2021

Descrizione: Appartamento facente parte di casa a corte, l'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra così composto: piano terra, ingresso, cucina e bagno, con una scala a chiocciola interna si accede al piano primo dove si trova la camera da letto con piccolo locale adibito a bagno. All'abitazione è annessa proprietà esclusiva di porzione di cortile della superficie di circa mq. 31 completa la proprietà una cantina posta al piano interrato. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 58,85

Indirizzo: Via Node'e n. 8 - Vergiate

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ct: 33.029,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 104.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Descrizione: Bilocale di circa 40 mq con box di proprietà

Indirizzo: Via Node'e - Vergiate

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 49.000,00 pari a 942,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Porzione di casa su due livelli con scala interna. Possibilità di posto auto all'interno della corte

Indirizzo: via Gian Battista Gatti n. 2 - Vergiate

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 511,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili simili a quelli in oggetto, si è proceduto attraverso la ricognizione delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Vergiate si sono rilevati per l'anno 2024 (semestre 2) i seguenti dati:

Fascia/zona: Centrale

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato: minimo 1.100,00 euro/mq - massimo 1.300,00 euro/mq

Come secondo riferimento si è assunto il dato dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" pubblicato dalla Camera del Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese.

Per il Comune di Vergiate si sono rilevati per l'anno 2024 (approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI in data 10 ottobre 2024) i seguenti dati:

Unità abitative: abitabili in buono stato

Valore di mercato: minimo 750,00 euro/mq - massimo 1.000,00 euro/mq

Unità abitative: da ristrutturare

Valore di mercato: minimo 400,00 euro/mq - massimo 600,00 euro/mq

Come terzo riferimento si è assunto il dato dalle agenzie immobiliari online. Per il Comune di Vergiate si sono rilevati, alla data odierna, i seguenti dati:

Posizione zona: Centro

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore di mercato: valore minimo 864,00 euro/mq - valore massimo 1.000,00 euro/mq

Come ultimo riferimento si è provveduto ad esaminare le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati ricavati dalle più recenti transazioni commerciali relative a beni comparabili.

Analizzati i valori, si ritiene di adottare in questa sede il valore più oggettivo fra le suddette quotazioni, in quanto valore medio degli immobili: **1.000,00 euro/mq**.

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche dell'immobile derivanti dallo stato di fatto, dalla tipologia edilizia, dalle connotazioni funzionali, dall'accessibilità e collocazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,57 x 1.000,00 = **83.570,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 83.570,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 83.570,00



box singolo a VERGIALE Vicolo Bioso 6, della superficie commerciale di 29,20 mq per la quota di:

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

Autorimessa in corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 320

cm.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 193 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria C/6, superficie 23, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: VICOLO BIOSO n. 6 VERGIATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da VARIAZIONE del 28/11/2007 Pratica n. VA0390463 in atti dal 28/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17703.1/2007)

Coerenze: da Nord in senso orario: Cortile comune (particella 193), Androne comune, A.U.I., particella 7283.

Variazione del 07/04/2011 Pratica n. VA0247872 in atti dal 07/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 133827.1/2011) per passaggio da foglio 9 a foglio 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.



Vista da cortile comune.



Vista laterale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono sesto Calende, Besnate, Arsago Seprio, Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume e Parco del Ticino e la vicina Riserva Naturale del Monte San Giacomo, Lago di Comabbio, Diga del Panperduto e Cromlech della Civiltà di Golasecca..

SERVIZI

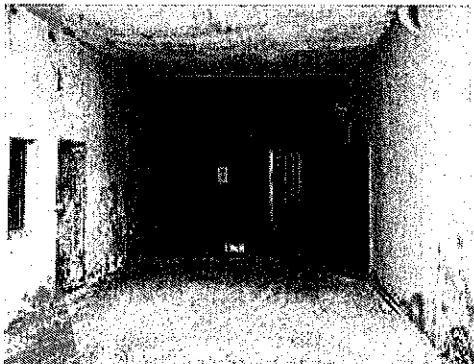
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è accessibile dalla corte interna e attraverso una porta laterale situata sotto androne. Il lato prospiciente il passaggio è costituito da muratura in mattoni pieni, con una porta basculante in lamiera zincata verniciata e una porta in ferro sul lato coperto. Le pareti, interne ed esterne, sono rifinite con intonaco rustico fine, mentre all'esterno risultano tinteggiate con idropittura. Pavimentazione e soffitto sono in cemento. L'altezza interna del locale è pari a 3,20 m, mentre la superficie utile interna misura circa 24 mq. A causa dello stato di abbandono e della notevole quantità di materiali depositati all'interno, non è stato possibile effettuare un rilievo più dettagliato. Per una visione più completa dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



Accesso laterale da androne.



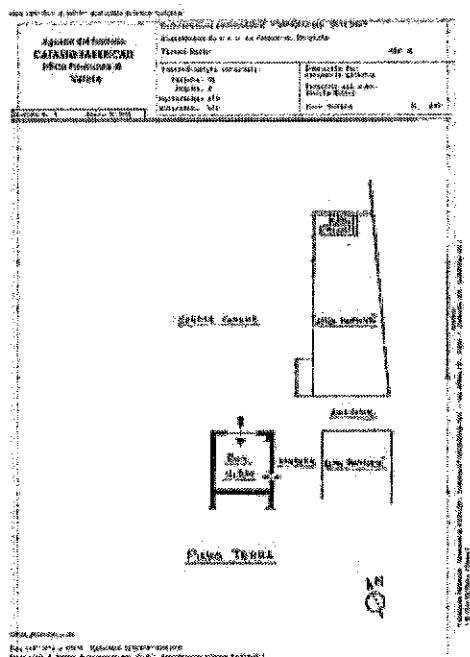
Vista interna.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Piano Terra - Box	29,20	x	100 % = 29,20
Totalc:	29,20		29,20



Planimetria Catastale, Subalterno 501.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili simili a quelli in oggetto, si è proceduto attraverso la ricognizione delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Vergiate si sono rilevati per l'anno 2024 (semestre 2) i seguenti dati:

Fascia/zona: Centrale

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato: minimo 850,00 euro/mq - massimo 970,00 euro/mq

Come secondo riferimento si è assunto il dato dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili

in provincia di Varese” pubblicato dalla Camera del Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese.

Per il Comune di Vergiate si sono rilevati per l'anno 2024 (approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI in data 10 ottobre 2024) i seguenti dati:

Box: singolo

Valore di mercato: minimo 9.000,00 euro/unità - massimo 14.000,00 euro/unità

Come terzo riferimento si è assunto il dato dalle agenzie immobiliari online. Per il Comune di Vergiate si sono rilevati, alla data odierna, i seguenti dati:

Posizione zona: Centro

Box auto e autorimesse

Valore di mercato: valore minimo 668,00 euro/mq - valore medio 737,00 euro/mq - valore massimo 805,00 euro/mq

Si segnala che, alla data odierna, non risultano annunci immobiliari attivi relativi a beni comparabili nella zona. In assenza di un numero sufficiente di offerte reperibili sul mercato, si è fatto riferimento, quale parametro orientativo, alle quotazioni desumibili dalle più recenti transazioni immobiliari disponibili, pur nella consapevolezza che il numero di compravendite rilevate è esiguo e non consente una piena rappresentatività statistica del mercato locale.

Analizzati i valori, si ritiene di adottare in questa sede il valore più oggettivo fra le suddette quotazioni, in quanto valore medio degli immobili: **685,00 euro/mq**.

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche dell'immobile derivanti dallo stato di fatto, dalla tipologia edilizia, dalle connotazioni funzionali, dall'accessibilità e collocazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,20 x 685,00 = **20.002,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 20.002,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 20.002,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi e i criteri utilizzati per determinare il valore di mercato dell'appartamento sono i seguenti:

- 1) natura e consistenza del bene;
- 2) stato di manutenzione dello stesso;
- 3) posizione rispetto alla città, ai mezzi pubblici ed ai servizi;
- 4) individuazione della zona di appartenenza all'interno del PGT;
- 5) valore corrente di mercato di immobili assimilabili a quelli in oggetto.

Si ricorda che il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*».

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vergiate, agenzie: locali e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese e Borsino immobiliare.

DICHIAARAZIONE 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	43,58	0,00	43.580,00	43.580,00
B	appartamento	83,57	0,00	83.570,00	83.570,00
C	box singolo	29,20	0,00	20.002,00	20.002,00
				147.152,00 €	147.152,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.152,00****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: **€. 147.152,00**Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.152,00**

data 01/10/2025

il tecnico incaricato
Gabriele Sposato

