Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 311/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Simone Borghi**

CF:BRGSMN74L20I441A
con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86
telefono: 0296732438
email: studioingeom@gmail.com
PEC: simone.borghi@ingpec.eu



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 311/2025

# LOTTO 1

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

A **appartamento** a FAGNANO OLONA Via Marconi 48, della superficie commerciale di **115,22** mq per la quota di:

- 5/100 di piena proprietà ([redacted]
- 95/100 di piena proprietà ([redacted]

Appartamento al quarto piano composto da ingresso nel locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno che separa due camere da letto e due bagni, oltre a locale studio/guardaroba. Completa la consistenza dell'appartamento un balcone accessibile da soggiorno e da due camere e un locale cantina al piano seminterrato.A piano terreno con accesso dal cortile comune posto sul retro del fabbricato è presente un box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 271 CM.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3489 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. 98-100, piano: 4-s1, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0159518 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 159518.1/2023)
  Coerenze: Da nord in senso orario: Appartamento - vuoto su via marconi - vuoto su cortile comune - vuoto su cortile comune e a.u.i. - vano scala comune e a.u.i. cantina - corridoio comune - a.u.i. - terrapieno - a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

A.1 **box singolo**.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5820 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. 98100, piano: t, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0159534 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 159534.1/2023)
  Coerenze: Da nord in senso orario : cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **115,22 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **7,19 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 150.161,00** |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 142.652,95** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 142.652,95** |
| Data di conclusione della relazione: | **06/04/2026** |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato da [redacted]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare a [redacted]. Atto del tribunale di Busto Arsizio n.362 in data 03.04.2023 trascritto presso conservatoria di MIlano 2 in data 30.10.2023 n.145734/101807

### 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 26/02/2016 a firma di brighina ai nn. 45667/23635 di repertorio, iscritta il 09/03/2016 a milano 2 ai nn. 24564/4294, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa con sede in Parma, contro [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 157.500.
Importo capitale: 105.000.
Durata ipoteca: 25 anni



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 10/11/2025 a firma di tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6970 di repertorio, trascritta il 24/11/2025 a milano 2 ai nn. 167578/114861, a favore di Credit Agricole Spa con sede in Parma, contro [redacted], derivante da pignoramento immobiliare

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna.***

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€. 1.600,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 1.500,00** |
| Millesimi condominiali: | **52.43** |

Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione non comprendono le spese di riscaldamento da calcolare in base ai consumi esposti dai contacalorie

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted], in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2016), con atto stipulato il 26/02/2016 a firma di Brighina Adolfo ai nn. 45666/23634 di repertorio, trascritto il 09/03/2016 a Milano 2 ai nn. 24563/15713

[redacted], in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2016), con atto stipulato il 26/02/2016 a firma di Brighina Adolfo ai nn. 45666/23634 di repertorio, trascritto il 09/03/2016 a Milano 2 ai nn. 24563/15713

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/05/1996)

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/05/1996)

[redacted] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1996 fino al 26/04/2026), con atto stipulato il 10/05/1996 a firma di Novara ai nn. 22950 di repertorio, trascritto il 10/05/1996 a milano 2 ai nn. 39655/24525.
In comunione legale dei beni con [redacted]



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



[redacted] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1996 fino al 26/04/2026), con atto stipulato il 10/05/1996 a firma di Novara ai nn. 22950 di repertorio, trascritto il 10/05/1996 a milano 2 ai nn. 39655/24525.
In comunione legale dei beni con [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1996 fino al 26/04/2026), con atto stipulato il 10/05/1996 a firma di Novara ai nn. 22950 di repertorio, trascritto il 10/05/1996 a milano 2 ai nn. 39655/24525.
In comunione legale dei beni con [redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 85/1963**, intestata a [redacted], per lavori di costruzione edificio residenziale, rilasciata il 20/06/1963, agibilità del 13/11/1964.
Il titolo è riferito solamente a appartamento e cantina

Concessione edilizia **N. 59/1999**, intestata a [redacted], per lavori di sanatoria box, rilasciata il 25/10/1999.
Il titolo è riferito solamente a box

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla documentazione urbanistica sono presenti difformità che presumibilmente risalgono alla data di costruzione dell'immobile e altre eseguite dall'attuale proprietà in fase di ristrutturazione dell'appartamento (normativa di riferimento: DPR 380/01)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rispetto al progetto approvato sono presenti lievi difformità delle dimensioni dei serramenti. Il serramento di una camera da letto era previsto come porta finestra mentre è stato realizzato come finestra con adiacente porta finestre. La porta finestra del soggiorno è stata realizzata da 80 anziche' 100 cm. La sagoma presenta difformità rientranti nelle tolleranze edilizie. (eventuali verifiche andrebbero allargate a tutta la sagoma del condominio) E presente una diversa distribuzione degli spazi interni che ha creato la demolizione di tavolati nella zona giorno con accorpamento in un unico locale soggiorno cottura ed ingresso. Un bagno è stato allargato riducendo la camera adiacente che non ha la superficie minima di 9 mq e per tale motivo l'utilizzo è di studio/guardaroba.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:



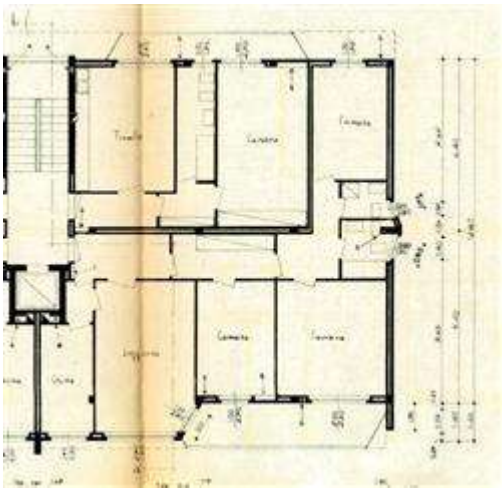
Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



- spese tecniche: €.1.500,00
- sanzione amminstrativa: €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a appartamento



*stralcio progetto comunale*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non rispecchia l'attuale stato dei luoghi ed occorre aggiornarla
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di planimetria catastali aggiornate. Come previsto dall'attuale normativa occorre stralciare dalla maggior consistenza dell'appartamento la cantina in quanto unità immobiliare con redditualità propria ed autonoma
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione planimetrie catastali: €.500,00
- diritti di segreteria: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo è emerso che la proprietà non utilizza la cantina presente sulla planimetria catastale ma quella adiacente
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre rintracciare la proprietà che utilizza la cantina sulla quale si hanno diritti e riprenderne possesso dando quella attuale in uso alla ditta di appartenenza
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



- sostituzione serratura della cantina: €.100,00

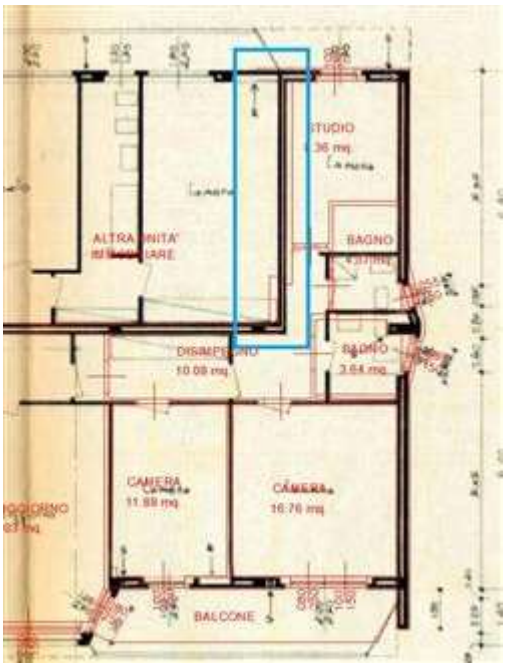
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: La conformazione della appartamento è diversa rispetto alla planimetria catastale nel perimetro con la proprietà adiacente. Di fronte al locale bagno è presente una rientranza che non risulta ricompresa nella consistenza della planimetria catastale dell'immobile, quindi esclusa dalla proprietà, ma ricompresa presumibilmente nella planimetria catastale dell'immobile adiacente. Lo studio sembra essersi ristretto rispetto alla consistenza originaria.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre stralciare dalle planimetrie della proprietà confinante e della presente proprietà le porzioni di scheda catastale e procedere con atto di acquisto/permuta delle porzione con rogito notarile. Occorre trovare accordo con la proprietà confinante per regolarizzare la situazione a livello economico in quanto puo' essere richiesta dalla stessa un indennizzo da valutare in separata sede.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- frazionamento catastale : €.1.200,00
- atto notarile con imposte: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg




### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione che hanno coinvolto presumibilmente in parte o integralmente gli impianti. Non è stato possibile reperire o visionare le certificazioni degli impianti e non è possibile sapere se gli stessi



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



non sono stati manomessi (normativa di riferimento: 37/2008)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica da parte di personale specializzato degli impianti al fine del rilascio dei certificati di conformità. Gli importi esposti non indicano eventuali spese per l'adeguamento degli stessi alle normative attuali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN FAGNANO OLONA VIA MARCONI 48

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FAGNANO OLONA Via Marconi 48, della superficie commerciale di **115,22** mq per la quota di:

- 5/100 di piena proprietà ([redacted]
- 95/100 di piena proprietà ([redacted]

Appartamento al quarto piano composto da ingresso nel locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno che separa due camere da letto e due bagni, oltre a locale studio/guardaroba. Completa la consistenza dell'appartamento un balcone accessibile da soggiorno e da due camere e un locale cantina al piano seminterrato.A piano terreno con accesso dal cortile comune posto sul retro del fabbricato è presente un box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 271 CM.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3489 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. 98-100, piano: 4-s1, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0159518 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 159518.1/2023)
  Coerenze: Da nord in senso orario: Appartamento - vuoto su via marconi - vuoto su cortile comune - vuoto su cortile comune e a.u.i. - vano scala comune e a.u.i. cantina - corridoio comune - a.u.i. - terrapieno - a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026





*vista esterna da via Marconi*



*vista da cortile retrostante*



*zona cottura*



*soggiorno*



*corridoio*



*camera da letto*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.




*vista nel territorio comunale*



*vista nel quartiere*



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026





*vista 3d*

SERVIZI

| | |
|---|---|
| negozi al dettaglio | nella media |
| parco giochi | mediocre |

COLLEGAMENTI

| | |
|---|---|
| aeroporto distante 8 km | al di sopra della media |
| autobus distante 1 km | al di sopra della media |
| autostrada distante 5 km | al di sopra della media |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | al di sotto della 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 posto all'interno di un condominio costruito nella prima metà degli anni 60. Trattasi di edificio che si sviluppa per sei piani fuori terra con i piani dal primo al quinto occupati da appartamenti, mentre al piano terreno sono presenti attività commerciali di piccolo taglio. Il fabbricato è direttamente prospicente su Via Marconi.

Dall'accesso pedonale di accede sall'atri comune ove è presente il vano scala munito di ascensore per il collegamento ai vari piani.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano quarto e è composto da da ingresso nel locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno che separa due camere da letto e due bagni, oltre a locale guardaroba/studio (quest'ultimo utilizzato come camera seppur non dispone della superficie minima per legge). Completa la consistenza dell'appartamento un balcone accessibile da soggiorno e da due camere e un locale cantina al piano seminterrato. A piano terreno con accesso dal cortile comune posto sul retro del fabbricato è presente un box.

Il zona di ingresso è separata da una piccola parete dal resto del soggiorno, mentre una seconda parete separa la zona cottura dal soggiorno. Nel soggiorno è presente una macchia derivante da un infiltrazione proveninente dal piano superiore in corso di risoluzione.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzioni ed è stato oggetto di interventi di



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



ristrutturazioni eseguito non molti anni addietro, intervento che ha comportato rifacimento di tutti i pavimenti, rivestimenti, porte interne e serramenti.

Le pavimentazioni sono in ceramica monocottura a listoni finto parquet con rivestimenti in ceramica in bagno e cucina. I serramenti sono in PVC con avvolgibili in pvc. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori a parete forniti di contacalorie. E' presente impianto di condizionamento.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in pvc doppio vetro — nella media

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in pvc — nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare

*termico:* centralizzato i diffusori sono in radiatori



*camera da letto*



*camera da letto*



*bagno*



*bagno*



*infiltrazione soggiorno*



*cantina*



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026

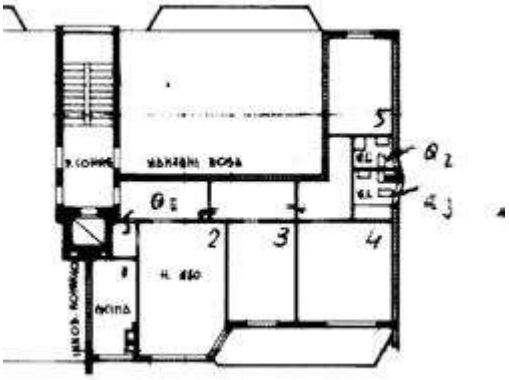


CONSISTENZA:

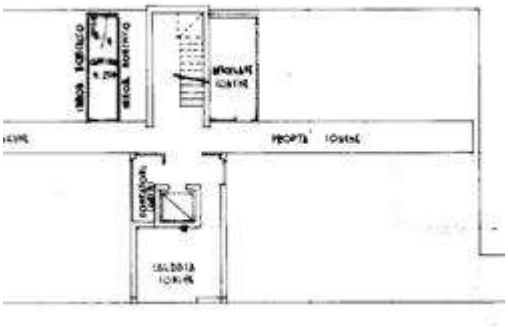
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| appartamento | 104,58 | x | 100 % | = | 104,58 |
| balcone | 9,08 | x | 25 % | = | 2,27 |
| cantina | 5,75 | x | 25 % | = | 1,44 |
| box | 13,86 | x | 50 % | = | 6,93 |
| **Totale:** | **133,27** | | | | **115,22** |



*stralcio planimetria catastale appartamento*



*stralcio planimetria catastale box*

**ACCESSORI:**

**box singolo**.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5820 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI n. 98100, piano: t, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 Pratica n. VA0159534 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 159534.1/2023)
  Coerenze: Da nord in senso orario : cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

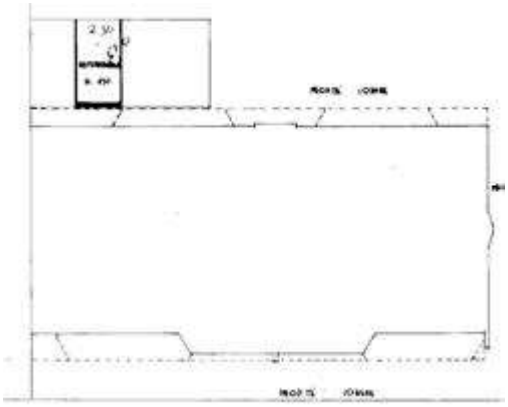
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| box | 14,38 | x | 50 % | = | 7,19 |
| **Totale:** | **14,38** | | | | **7,19** |



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026





*stralcio planimetria catastale box*



*vista esterna corpo box*



*box*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: via verdi

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.172,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: piazza alfredo di dio

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



Prezzo: 130.000,00 pari a 1.397,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle entrate

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: prezzo da 1050 a 1300 €/mq si indica valore medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.175,00 pari a 1.175,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.
Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta,i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.
Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi,avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima. La scarsa lunghezza riduce il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 115,22 | x | 1.300,00 | = | **149.786,00** |
| Valore superficie accessori: | 7,19 | x | 1.300,00 | = | **9.347,00** |
| | | | | | **159.133,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 159.133,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 159.133,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Fagnano Olona, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab

Ist. n. 4 dep. 06/04/2026



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | appartamento | 115,22 | 7,19 | 159.133,00 | 159.133,00 |
| | | | | **159.133,00 €** | **159.133,00 €** |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*
La proprietà è composta da un appartamento con cantina e box. Dividere l'appartamento non è un operazioni possibile. Separare il box e la cantina della maggior consistenza dell'immobile non è un operazione economicamente conveniente in quanto in fase di ricerca di mercato gli accessori esposti sono richiesti come pertinenza degli appartamenti e la loro assenza porterebbe ad un deprezzamento della proprietà e la vendita singolarmente non avrebbe molto interesse al di fuori di altri condomini.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.972,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.161,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.508,05**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.652,95**

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: **€. 142.652,95**

data 06/04/2026

il tecnico incaricato
Simone Borghi



Firmato Da: BORGHI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9b51e4aab45450f1c51e170f8fdab