



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC BUSTO GAROLFO BUGUGGIATE

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:
GIVG Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
61/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Flavio Gioia 2, della superficie commerciale di 73,93 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni oggetto di valutazione, riguardano un appartamento posto al secondo piano, unitamente ad un locale cantina posto al piano seminterrato, il tutto facente parte di un complesso condominiale denominato Condominio Edda. L'appartamento, raggiungibile da scala condominiale, senza ascensore, è composto da ingresso con soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e due balconi, uno rivolto sul soggiorno ed uno verso la cucina. La cantina è posta al piano seminterrato ed è costituita da un unico ambiente di buone dimensioni e forma regolare, illuminato da finestra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e interrato, ha un'altezza interna di locali 2.78 mt (senza considerare i ribassamenti). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4666 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAVIO GIOIA n. 2 , piano: S1-2, intestato a

derivante da ultima variazione inserita: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2018 Pratica n. VA0060887 in atti dal 07/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17184.1/2018)

Coerenze: a partire da Nord in senso orario. Appartamento: confine con a.u.i.; affaccio su Via Flavio Gioia, confine con altra a.u.i. e scala comune, affaccio su cortile interno. Cantina: ingresso e disimpegno comune, confine con altra cantina a.u.i., muro contro terra, confine con altra cantina a.u.i.

si precisa che sebbene a livello catastale il civico è indicato al n. 2 in loco l'accesso avviene dal civico n. 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,93 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.385,88
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.385,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 69.735,59



trova:

Data di conclusione della relazione:

23/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terze persone in sub-affitto senza alcun titolo.

Il sopralluogo veniva predisposto inizialmente in data 16/04/26, poi spostato dall'esecutato in data 28/04/26 e svolto con la presenza della GIVG nella persona del Sig. ¹ tal data l'esecutato non si presentava, mentre si verificava la presenza della Polizia di Stato intenta in una fase di arresto di un occupante l'alloggio da valutare. Prese in quel momento informazioni, così come anche successivamente dalla stessa GIVG, risultava che l'esecutato avesse affittato, senza alcun contratto registrato (seguito verifica effettuata presso l'Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio in data 04/05/26), il quale affittuario, a sua volta, aveva sub-affittato ai nuovi occupanti poi oggetto di arresto della Polizia di Stato. Veniva prontamente informato il Giudice affinché si potesse organizzare un nuovo sopralluogo, chiedendo la liberazione dell'immobile. Nuovo sopralluogo veniva organizzato in data 18/05/26 alla presenza della GIVG nella persona del Sig. ² accompagnati dal fabbro e dai Carabinieri per maggiore tutela. L'appartamento risultava occupato sempre da persone terze, che non fornivano generalità, e senza alcun titolo. Non veniva ostacolato il lavoro del CTU che procedeva ad eseguire sopralluogo sui beni e ad effettuare misurazioni e scatti fotografici.

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 18/01/2021 a firma di Notaio Atzori Flaviano in Busto Arsizio (VA) ai nn. 19745/18209 di repertorio, iscritta il 25/01/2021 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 8460 - Reg. Part. n. 1231, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Busto Garolfo (MI), c.f.: 00688150150, per la quota di 1/1, contro

per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 168.000,00 €.

Importo capitale: 84.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.



La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 15, mapp.le 4666, sub. 13, A/3, 5,0 vani, Via Flavio Gioia, 2, S1-2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/03/2026 a firma di Ufficiale giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 1113 di repertorio, trascritta il 16/03/2026 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 34971 - Reg. Part. n. 24288, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Busto Garolfo (MI), c.f.: 00688150150, per la quota di 1/1 , contro

per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 15, mapp.le 4666, sub. 13, A/3, 5,0 vani, Via Flavio Gioia, 2, S1-2.

Nella Sezione D si indica: LA PRESENTE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 71.084,03 OLTRE INTERESSI E SPESE.SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER LA MANCANZA PARZIALE DEI DATI NEL TITOLO

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:	€ 1.807,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.681,00
Millesimi condominiali:	59,92

Ulteriori avvertenze:

si precisa che in data 29/04/26 l'Amministratore di Condominio aggiornava il CTU sulla situazione delle spese condominiali deliberate e scadute. Il consuntivo ammonta a: 1.807,86 € per la gestione ordinaria 2025/2026 a cui sommare le rate non versate per 4.328,44 €. Il tutto per un totale di preventivo di 6.136,30 €, di cui dovuto 6.132,00 €. Dal piano riparto rate non viene considerata l'ultima rata del 20/06/2026 di 451 € in quanto non ancora scaduta. Non sono state deliberate spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2021), con atto stipulato il 18/01/2021 a firma di Notaio Atzori Flaviano in Busto Arsizio (VA) ai nn. 19744/18208 di repertorio, registrato il 22/01/2021 a Varese ai nn. 1908 serie 1T, trascritto il 25/01/2021 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n. 8459 - Reg. part. n. 5632.



Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 15, mapp.le 4666, sub. 13, A/3, 5,0 vani, Via Flavio Gioia, 2, S1-2.

acquista d

per la quota di 3/4 e

per la quota di 1/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2

ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/1971 fino al 31/01/2013), con atto stipulato il 14/04/1971 a firma di Notaio Rapelli ai nn. 489972/1154 di repertorio, registrato il 21/04/1971 a Busto Arsizio ai nn. 922 vol. 150 atti pubblici, trascritto il 24/04/1971 a CC.RR.II. Milano, 3 ai nn. Reg. Gen. n.:28875 - Reg. part. n. 23288/1.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 15, mapp.le 4666, sub. 13, A/3, 4,0 vani e 1 sotterraneo, Via Flavio Gioia, 3.

acquistano

per la quota di 3/4 e

1/4 rispettivamente, in forza di denuncia di successione (dal 31/01/2013 fino al 18/01/2021), con atto stipulato il 22/05/2013 a firma di Ufficio del Registro DPVA UT Busto Arsizio (VA) ai nn. 658/9990/13 di repertorio, trascritto il 16/08/2013 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 80156 - Reg. part. n. 54848.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arsizio, fg. 15, mapp.le 4666, sub. 13, A/3, 5,0 vani.

reditano la quota di 1/2 del Sig.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. P.E. 411-60, intestata a Condominio Edda, per lavori di Costruzione di casa di abitazione, presentata il 08/08/1960 con il n. 30271 di protocollo, rilasciata il 06/03/1962, agibilità del 03/05/1963.

Trattasi della pratica originaria di costruzione dell'intero stabile.

SCIA N. P.E. 67-2017, intestata a , per lavori di Diversa distribuzione degli spazi interni e rifacimento completo del bagno, presentata il 17/02/2017 con il n. 16104 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

All'interno della pratica edilizia è presente una dichiarazione da parte del Comune che considera la pratica non approvata. E' da considerarsi diniegata. Consultato l'ufficio tecnico del Comune, lo stesso risponde che, le integrazioni richieste in data luglio 2017, non sono mai state evase in modo efficace.

CILAS Superbonus N. P.E. 1273-2022, intestata a Condominio Edda nella persona dell'Amministratore per lavori di interventi di riqualificazione energetica,



presentata il 25/11/2022 con il n. 0161906/2022 di protocollo.
I lavori indicati nella pratica presentata non sono stati eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 59 del 20.06.2013 pubblicata sul BURL n. 51 del 18.12.2013 ed vigente Variante parziale al P.G.T. approvata con delibera del C.C. n. 2 del 15.01.2019, pubblicata sul BURL n. 16 del 17.04.2019, l'immobile ricade in zona Zone B2: Sottozone B2/b - ambiti residenziali composti a densità media. Norme tecniche di attuazione ed indici:

in base alle norme del piano delle regole del PGT la zona ha i seguenti indici urbanistici: $I_t = 0,45$ mq/mq; $I_f = 0,75$ mq/mq; $R_C = 40\%$; $V_f = 30\%$; $V_p = 1/3$ di V_f .

In base all'elaborato "fattibilità geologica" dello Studio della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT l'area ricade in Classe 2Bu (Unità di Busto Arsizio) – Fattibilità con modeste limitazioni – ai sensi della D.G.R. IX/2616/11.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per verificare eventuali difformità si sono confrontate le pratiche depositate con lo stato dei luoghi rilevato in data 18/05/2026. A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio, sono state ritrovate 3 pratiche edilizie, di cui la più recente è relativa alla presentazione di una CILAS Superbonus del 25/11/2022. Tale pratica prevedeva l'efficientamento energetico dello stabile con la realizzazione di cappotto isolante esterno. Nella pratica non sono presenti disegni o schemi grafici, come neanche una data di inizio e fine lavori. A seguito del sopralluogo eseguito, si è constatato che non è stato installato alcun cappotto termico esterno e, per tali ragioni, la pratica non può essere considerata, non avendo avuto corso. Probabilmente, è stata consegnata in Comune per non perdere la possibilità di usufruire dei bonus edilizi qual'ora si fosse trovata una impresa disponibile ad eseguire i lavori. Una seconda pratica è relativa alla SCIA 67/2017. La pratica riguarda proprio la modifica di tavolati interni relativi all'abitazione oggetto di indagine e quindi molto attuale, tanto che la scheda catastale ultima oggi presente in banca dati deriva da queste modifiche. Tuttavia, va precisato che nel fascicolo della pratica si rileva una comunicazione da parte del Comune di Busto Arsizio che considera la pratica diniegata/non approvata, come anche confermato al sottoscritto seguito appuntamento presso l'Ufficio tecnico. Visto quanto sopra, l'unica pratica assentita da considerare è quella originaria del fabbricato e a cui il sottoscritto si è riferito per verificare le conformità. Dal confronto degli atti, emergono le seguenti difformità: rimozione del tavolato a divisione del soggiorno dal disimpegno. Vi sono poi alcune modifiche di posizionamento di porte degli accessi negli altri locali. Risultano poi presenti alcuni ribassamenti in cartongesso nei vari locali. In particolare i controsoffitti nel locale bagno sono ad una altezza inferiore dei 2,40 mt consentiti nel Regolamento d'igiene e nel locale cucina ad una altezza inferiore dei 2,70 mt consentiti nel Regolamento d'igiene, essendo considerato un locale principale. Tali controsoffitti andranno rimossi per ripristinare la situazione precedente. Le misure interne dei vani hanno qualche leggera variazione rispetto alle misure assentite, ma rientrano nelle tolleranze costruttive. Per quanto riguarda il locale cantina al piano seminterrato, per quello che si è potuto misurare, data l'estrema difficoltà in quanto il locale era totalmente pieno di oggetti e non è stato possibile accedervi, risulta una leggera differenza di altezza interna. (normativa di riferimento:



T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità riguardano sostanzialmente opere interne, regolarizzabili con CILA in Sanatoria. E probabile poi che, per rispettare le prescrizioni contenute nelle richieste della SCIA 67/2017, debba essere effettuata una operazione di messa in pristino dei tavolati a divisione disimpegno/soggiorno. Andranno poi rimossi il controsoffitto del locale bagno che si trova ad una altezza di 2,35 mt contro i 2,40 mt previsti per Regolamento locale d'igiene e quello del locale cucina, che attualmente ha una altezza di 2,42 mt contro i 2,70 mt consentiti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimessa in pristino dei tavolati a divisione soggiorno/disimpegno per rispetto rapporti RAI e formazione di antibagno: € 1.500,00
- Pratica di CILA in Sanatoria a cura di professionista iscritto ad Albo: € 2.000,00
- Oblazione per Sanatoria e diritti di presentazione pratica (stimati): € 1.200,00
- Rimozione controsoffitti locale bagno e cucina: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità rilevate sono le medesime indicate nella scheda delle difformità edilizie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a seguito di opere di Sanatoria dovrà essere aggiornata la scheda catastale attuale. Si prevede la predisposizione di un nuovo Docfa con aggiornamento di due schede, una per l'appartamento e l'altra per la cantina che andrà quindi separata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di 2 schede catastali (abitazione e cantina) da parte di tecnico abilitato: € 700,00
- Diritti di segreteria di presentazione di 2 schede catastali: € 140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FLAVIO GIOIA 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Flavio Gioia 2, della superficie commerciale di **73,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni oggetto di valutazione, riguardano un appartamento posto al secondo piano, unitamente ad un locale cantina posto al piano seminterrato, il tutto facente parte di un complesso condominiale denominato Condominio Edda. L'appartamento, raggiungibile da scala condominiale, senza ascensore, è composto da ingresso con soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e due balconi,



uno rivolto sul soggiorno ed uno verso la cucina. La cantina è posta al piano seminterrato ed è costituita da un unico ambiente di buone dimensioni e forma regolare, illuminato da finestra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e interrato, ha un'altezza interna di locali 2.78 mt (senza considerare i ribassamenti). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4666 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAVIO GIOIA n. 2 , piano: S1-2, intestato a

derivante da ultima variazione inserita: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2018 Pratica n. VA0060887 in atti dal 07/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17184.1/2018)

Coerenze: a partire da Nord in senso orario. Appartamento: confine con a.u.i.; affaccio su Via Flavio Gioia, confine con altra a.u.i. e scala comune, affaccio su cortile interno. Cantina: ingresso e disimpegno comune, confine con altra cantina a.u.i., muro contro terra, confine con altra cantina a.u.i.

si precisa che sebbene a livello catastale il civico è indicato al n. 2 in loco l'accesso avviene dal civico n. 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Samarate, Gallarate, Olgiate Olona, Legnano, Magnago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

negozi al dettaglio

scuola elementare

spazi verde

supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di esecuzione riguardano un appartamento al piano secondo e relativa cantina al piano seminterrato, appartenenti al complesso Condominio Edda. Si precisa che l'accesso avviene dal civico 3, invece che dal civico 2 come indicato in visura catastale. L'ingresso ai piani avviene dalla prima scala posta sul retro del fabbricato. Non è previsto ascensore. L'appartamento si trova sulla sinistra una volta sbarcati al piano secondo. Si accede in un ampio spazio, una sorta di open space, che ingloba l'ingresso e la zona soggiorno pranzo, quest'ultima realizzata con una penisola in muratura.



Dal soggiorno si accede anche ad un piccolo balcone rivolto verso la Via Gioia. A sinistra, rispetto all'ingresso, è presente come primo locale la cucina, non abitabile. Anche dalla cucina è possibile accedere ad un secondo piccolo balcone, rivolto sul lato interno opposto alla Via Gioia. Segue il locale cucina, il bagno, dotato di lavabo, attacco lavatrice, wc, bidet e doccia. Sono poi presenti due camere da letto di dimensioni generose. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2017 e le finiture interne sono mediamente buone. Il pavimento dei locali è tutto in parquet flottante. Le uniche pavimentazioni in gres porcellanato sono presenti nella zona d'ingresso con disegno in diagonale che coinvolge anche la zona pranzo a penisola, la cucina ed il locale bagno. Nei locali sono presenti anche diversi elementi in cartongesso, come mensole, librerie, spazi di supporto ecc. Sono presenti anche ribassamenti in cartongesso con illuminazione a faretti, in alcuni locali a fasce, per esempio nella zona del soggiorno sopra lo spazio dedicato alla tv o nelle camere da letto sopra le testate del letto, in altri i ribassamenti riguardano l'intero ambiente, come avviene per la cucina ed il bagno. Purtroppo, questi ultimi ribassamenti riducono sensibilmente l'altezza interna consentita per legge e dovranno essere rimossi. A livello di riscaldamento, sono presenti dei caloriferi in alluminio alimentati da una caldaia centralizzata. L'acqua calda, invece, avviene attraverso un boiler presente nel locale cucina. Le porte interne sono in legno tamburato colore bianco. Sono stati sostituiti anche i serramenti esterni in pvc con doppia camera. Le tapparelle esterne sono attivate elettricamente. I balconi non sono stati oggetto di ristrutturazione, presentano finiture di pavimentazione esterna risalenti all'epoca della costruzione. Il locale cantina, invece, posto al piano seminterrato non è stato possibile accedervi, in quanto totalmente occupato da oggetti. Da quanto osservato, tuttavia, sembra essere come da scheda catastale, di buone dimensioni ed illuminato da una finestra verso la facciata stretta del fabbricato. Nota sugli impianti, il piano cottura della cucina sarebbe alimentato dalla rete gas, che tuttavia appare staccata (forse per mancato pagamento) ed al suo posto viene alimentata tramite bombola esterna. E' presente un impianto di condizionamento con motocondensante esterno e split interno in zona disimpegno centrale. Nel complesso l'appartamento è in discrete condizioni manutentive. Diverso è il discorso del fabbricato condominiale, che risalente al 1960, ha sicuramente degli interventi necessari da effettuare, in modo particolare le facciate hanno necessità di intervento, probabilmente non è mai stata effettuata una manutenzione dall'epoca della costruzione del fabbricato nel 1960.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi interni: a battente realizzati in legno massello	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in parquet prefinito. tutti i locali ad eccezione ingresso, cucina, bagno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gress. ingresso, cucina, bagno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in ceramica. balconi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
portone di ingresso: blindato realizzato in legno e alluminio. risulta danneggiato a seguito dell'intervento delle forze dell'ordine in data 28/04/26	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno. elettrificate	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

condizionamento: con diffusori in split conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. risulta staccato

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: sottotraccia i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	71,04	x	100 %	=	71,04
Balcone 1	2,57	x	30 %	=	0,77
Balcone 2	1,84	x	30 %	=	0,55
Cantina	6,27	x	25 %	=	1,57
Totale:	81,72				73,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per determinare il valore dei beni, si è dapprima determinata la superficie commerciale attraverso il rilievo metrico di massima con strumentazione laser e l'utilizzo del DPR 138/98 per i coefficienti da applicare alla superfici. Nel caso di specie, all'appartamento è stato dato il coefficiente 100%, ai balconi il 30%, al locale cantina il 25%, non essendo direttamente collegato all'appartamento. Complessivamente, l'appartamento, corpo A, ammonta ad una superficie commerciale di 73,93 mq. Si è poi proceduto alla verifica dei prezzi medi di mercato della zona. I valori OMI per le abitazioni civili in normale stato d'uso hanno una forbice da 1300 €/mq a 1450 €/mq. Vero è che l'appartamento è stato ristrutturato abbastanza di recente (2017 ipotizzato con SCIA 67-2017), ma al tempo stesso si trova in un contesto abitativo di basso livello con abitazioni tra il civile e l'economico, pertanto si è considerato un valore medio di normale abitazione. Il Borsino Immobiliare, per immobili in fascia media, indica valori da 1053 €/mq a 1509 €/mq. La rilevazione prezzi della Camera di Commercio, per immobili nel quartiere di San Michele in buono stato, individua una forbice da 900 €/mq a 1.300 €/mq. Una media dei valori è di 1.252,00 €/mq. E' stato ricercato anche un prezzo medio per immobili in vendita nella zona con caratteristiche simili ai beni. Si individuano: Immobile 1) di 199.000 € per 149 mq ovvero 1.335,57 €/mq; Immobile 2) di 160.000 € per 130 mq ovvero 1.230,77 €/mq; Immobile 3) di 139.000 € per 89 mq ovvero 1561,80 €/mq; Immobile 4) di 89.000 € per 74 mq ovvero 1.202,70 €/mq; La media complessiva è di 1.332,71 €/mq, un valore quindi, che molto si avvicina a quello individuato dall'analisi degli osservatori di mercato. Una media tra i due valori porta a 1.292,36 €/mq.

Effettuando anche una seconda verifica, partendo dal valore massimo, ovvero di 1509 €/mq per immobili in seconda fascia stando alle rilevazioni del Borsino Immobiliare dovremmo e applicando poi dei coefficienti di riduzione almeno dello 0,80 per la vetustà, il contesto e lo stato generale del fabbricato (immobile anni '60), di uno 0,95 per mancanza di ascensore con appartamento al secondo piano, di un altro 0,90 per abitazione sprovvista di posto auto/box. Da ciò si ricava che il valore di



mercato è pari a 1.032,16 €/mq. Considerando i due valori rilevati, si ritiene congruo un valore di mercato pari a 1.162,26 €/mq. Pertanto il corpo A ammonta ad un valore commerciale di: 85.925,88 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 85.925,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 85.925,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 85.925,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per determinare il valore dei beni si è dapprima determinata la superficie commerciale attraverso il rilievo metrico di massima con strumentazione laser e l'utilizzo del DPR 138/98 per i coefficienti da applicare alla superfici. Nel caso di specie all'appartamento è stato dato il coefficiente 100%, ai balconi il 30%, al locale cantina il 25% non essendo direttamente collegato all'appartamento. Complessivamente, l'appartamento, corpo A, ammonta ad una superficie commerciale di 73,93 mq. Si è poi proceduto alla verifica dei prezzi medi di mercato della zona consultando i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e la Camera di Commercio secondo le ultime pubblicazioni rilevate. Una verifica complessiva di questi valori porta ad un prezzo di 1.252,00 €/mq. E' stata poi effettuata anche una ricerca dei valori di vendita di immobili simili in zona, confrontando diverse soluzioni, si è verificato che un valore medio è pari a 1.332,71 €/mq, un valore quindi che molto si avvicina a quello già individuato dall'analisi degli osservatori di mercato. Una media tra i due valori porta a 1.292,36 €/mq.

E' stata poi effettuata anche una seconda verifica, partendo dal valore massimo ovvero di 1509 €/mq per immobili in seconda fascia stando alle rilevazioni del Borsino Immobiliare ed applicando dei coefficienti di riduzione in base alla vetusà, alle caratteristiche del bene e alle sue dotazioni. Applicando dei coefficienti di riduzione si ricava un valore di mercato pari a 1.032,16 €/mq. Considerando i due valori rilevati si ritiene congruo un valore di mercato pari a 1.162,26 €/mq. Pertanto il corpo A ammonta ad un valore commerciale di: 85.925,88 €.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, 3, ufficio tecnico di Comune di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2025 - Borsino Immobiliare - Camera di Commercio di Varese 13/11/2025, ed inoltre: pubblicazione di immobili simili in vendita nella zona

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	73,93	0,00	85.925,88	85.925,88
				85.925,88 €	85.925,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.540,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.385,88**

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: **€. 79.385,88**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 3.969,29**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.681,00**

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: **€. 69.735,59**

data 23/05/2026

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca

