



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 220/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Ciavarella**

CF: CVRNTN65D26I819L

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2

telefono: 0331253398

email: [studiociavarellamigliavacca@gmail.com](mailto:studiociavarellamigliavacca@gmail.com)

PEC: [antonio.ciavarella@geopec.it](mailto:antonio.ciavarella@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
220/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SOMMA LOMBARDO Via Vignola 2, della superficie commerciale di **68,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in cui trovasi ubicata l'unità oggetto di perizia fa parte di un fabbricato di corte per il quale risulta impossibile stabilire la data certa della sua edificazione. L'abitazione è composta da due locali più cucina, servizio igienico al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra il cui accesso avviene da scala comune. A pianterreno trovasi il box autorimessa e in corpo staccato un piccolo ripostiglio.

Come evincesi dall'immagine ortofografica, si colloca nel centro storico del Comune di Somma Lombardo nella zona sottostante il castello Visconteo, in zona prettamente residenziale, ben servita dai principali servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3.20-mt. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12553/12555 sub. 3/5 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola 2, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'abitazione: a nord via Cardano, a est via Campana, a sud altra unità al mappale 12555 e corte comune al mappale 12549, a ovest altra unità al mappale 12555. Del ripostiglio in corpo staccato: a nord e ovest corte comune al mappale 12549, a est altra unità al mappale 12553, a sud corte al mappale 135

l'accesso avviene da via Vignola tramite la corte comune al mappale 12549. Si precisa l'individuazione catastale coi mappali graffiati 12553 sub 3 e 12555 sub 5

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

#### **A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12555 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 36,93 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola 2, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord via G. Cardano, a est e ovest altre unità immobiliari di terzi, a sud corte comune da cui si esercita l'accesso sino all'adrone comune su via Vignola

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>8,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.520,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.520,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.520,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/01/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'accesso all'immobile è dovuto avvenire in modo forzoso in quanto l'esecutato è risultato irreperibile.

### **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 29/10/2002 a firma di Notaio E. Oliva ai nn. 93231 di repertorio, iscritta il 31/10/2002 a Milano 2 ai nn. 136466/31190, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 151'250,00.

Importo capitale: € 60'500,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 6 febbraio 2025 ai nn. 14646/2874 di rettifica.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/10/2002 a firma di Notaio E. Oliva ai nn. 93231 di repertorio, iscritta il 31/10/2002 a Milano 2 ai nn. 14646/2847, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 151'250,00.

Importo capitale: € 60'500,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Milano 2 il 31 ottobre 2002 al numero generale 136466 e al numero particolare 31190 ipoteca volontaria concessione a garanzia di

mutuo.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/12/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 27/07/2025 di repertorio, trascritta il 29/07/2025 a Milano 2 ai nn. 112495/77475, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Uff. Giud. Tribunale Di Busto Arsizio

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2002), con atto stipulato il 01/03/2002 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 93230 di repertorio, trascritto il 31/10/2002 a Milano 2 ai nn. 136461/79370

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denunci di Inizio Attività **N. 103/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento di abitazione per ricavare due appartamenti, presentata il 07/04/2001 con il n. 8142 di protocollo

Comunicazione di attività edilizia libera **N. 202/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione tegole del tetto, presentata il 10/10/2014 con il n. 2474 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 646/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricati rustici, formazione di bagno e doccia, cambio d'uso da rustici a box, ristrutturazione appartamento e modifica aperture esterne, presentata il 30/05/1986 con il n. 9325 di protocollo, rilasciata il 01/07/2000 con il n. 9325 di protocollo, agibilità del 01/07/2000

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 19/112021, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione (A1). Norme tecniche di attuazione ed indici: sempre ammessa manutenzione straordinaria e ristrutturazione

IF = IF esiste

IC = IC esistente

H = H esistente

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'impianto tipologico e morfologico tradizionale. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria - Ms, Risanamento conservativo - Rc, Ristrutturazione edilizia parziale - Rp, Ristrutturazione edilizia - Re, Demolizione con ricostruzione - Dr

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica di sanatoria ex art. 36/bis DPR 380/01 smi

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria ex art. 36/bis DPR 380/01 smi - onorari professionali e oblazione: €1.500,00

Si precisa che la conformità è riferita rispetto le pratiche edilizie reperite in comune, precisamente il Condo Edilizio n. 646/86 con cui veniva sanata la ristrutturazione dell'intero primo piano della porzione di corte in cui oggi trovasi l'appartamento in perizia, la trasformazione del portico a pianterreno in due autorimesse e il fabbricato in corpo staccato. Successivamente con DIA 103/01 l'abitazione a primo piano è stata frazionata in due unità. Si tiene a precisare che dalla doc. fotografica allegata alla pratica di condono edilizio n. 646/86 l'autorimessa presentava una saracinesca metallica che è stata rimossa e sostituita da un portone in ferro e vetro (vedi doc. fotografica di ricognizione del CTU). Di detta modifica non si è trovata traccia pertanto dovrà essere ottenuta sanatoria



*doc. fotografica allegata alla pratica di condono*



*stato dei luoghi al momento della perizia*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti non sono a norma (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- 

L'unità immobiliare necessita di messa a norma in quanto priva di impianti di riscaldamento con rifacimento degli impianti idro-sanitari ed elettrico. Non vengono indicati i costi di regolarizzazione in quanto di detta situazione se ne è tenuto conto nella determinazione del valore del fabbricato

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA VIGNOLA 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOMMA LOMBARDO Via Vignola 2, della superficie commerciale di **68,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in cui trovasi ubicata l'unità oggetto di perizia fa parte di un fabbricato di corte per il quale risulta impossibile stabilire la data certa della sua edificazione. L'abitazione è composta da due locali più cucina, servizio igienico al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra il cui accesso avviene da scala comune. A pianterreno trovasi il box autorimessa e in corpo staccato un piccolo ripostiglio.

Come evincesi dall'immagine ortofotografica, si colloca nel centro storico del Comune di Somma Lombardo nella zona sottostante il castello Visconteo, in zona prettamente residenziale, ben servita dai principali servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3.20-mt. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12553/12555 sub. 3/5 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola 2,

piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'abitazione: a nord via Cardano, a est via Campana, a sud altra unità al mappale 12555 e corte comune al mappale 12549, a ovest altra unità al mappale 12555. Del ripostiglio in corpo staccato: a nord e ovest corte comune al mappale 12549, a est altra unità al mappale 12553, a sud corte al mappale 135

l'accesso avviene da via Vignola tramite la corte comune al mappale 12549. Si precisa l'individuazione catastale coi mappali graffiati 12553 sub 3 e 12555 sub 5

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



*ortofoto*



*vista aerea*



*vista da via Cardano*



*vista da corte comune*



*androne d'ingresso alla corte comune*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello Visconteo.



Castello Visconteo

SERVIZI

asilo nido	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 mt	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: non rilevabile

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata  
in tubi in PVC con recapito in collettore o rete  
comunale conformità: non rilevabile

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano  
conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato  
*copertura*: a falde costruita in legno  
*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in  
opera con nervature parallele  
*strutture verticali*: costruite in muratura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



*cucina*



*camera*



*soggiorno*



*bagno*



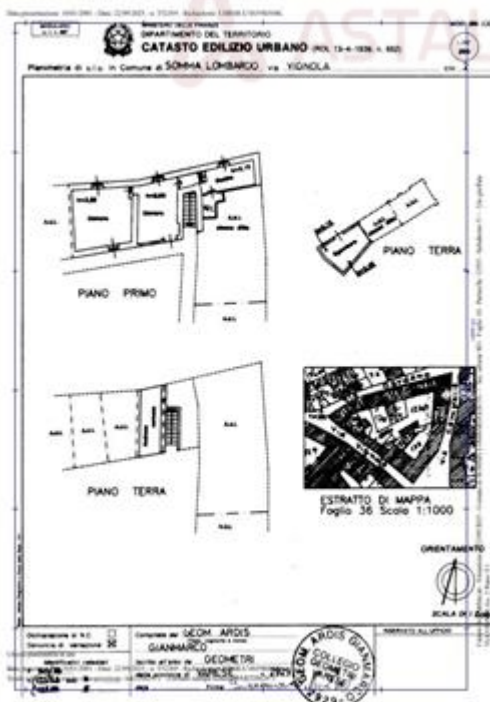
ripostiglio in corpo staccato

CONSISTENZA:

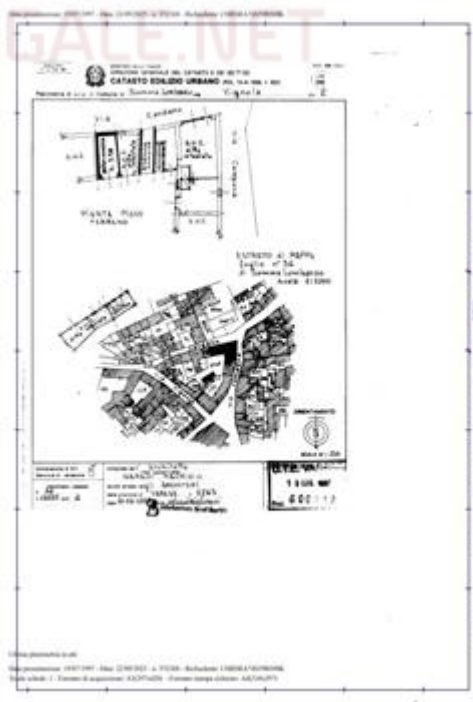
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
ripostiglio	9,50	x	40 %	=	3,80
<b>Totale:</b>	<b>74,50</b>				<b>68,80</b>



abitazione



autorimessa

**ACCESSORI:**

**box singolo.**

## Identificazione catastale:

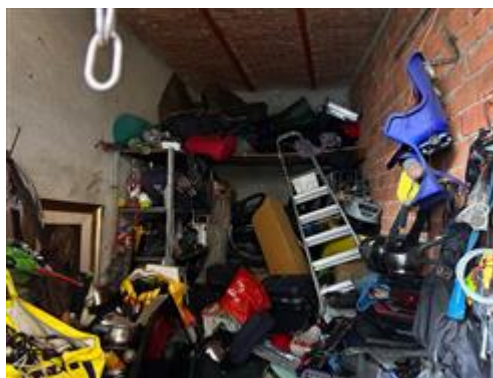
- foglio 10 particella 12555 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 36,93 Euro, indirizzo catastale: Via Vignola 2, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord via G. Cardano, a est e ovest altre unità immobiliari di terzi, a sud corte comune da cui si esercita l'accesso sino all'adrone comune su via Vignola

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	14,00	x	60 %	=	8,40
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>8,40</b>



ripresa esterna



ripresa interna

## 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: 27/04/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 464/2018

Descrizione: complesso di appartamenti disposto su tre livelli fuori terra composto al piano terreno da due cucine, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e portico, al primo piano da cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, camera, balcone, terrazzo e ripostiglio, al secondo piano sottotetto da due vani sgomberi oltre ad area cortilizia di proprietà esclusiva, 1

Indirizzo: Via Eugenio Villoresi, 14 Somma Lombardo, VA

Superfici principali e secondarie: 202

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 237,62 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 495,05 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 316,83 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 200/2022

Descrizione: Appartamento posto al primo piano, composto da tre locali, angolo cottura e servizio, con in corpo staccato ripostiglio ai piani terreno e primo., 1

Indirizzo: Via GALLIDABINO, 49 Somma Lombardo, VA

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.200,00 pari a 449,23 Euro/mq

Valore Ctu: 77.887,50 pari a: 1.198,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.912,00 pari a: 598,65 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2026

Fonte di informazione: sito internet specializzato in compravendite immobiliari

Descrizione: Casa di corte da ristrutturare in centro storico

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 605,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 514,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare della città (07/01/2026)

Domanda: in tendenza al rialzo negli ultimi sei mesi

Offerta: stabile negli ultimi sei mesi

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3/4 mesi

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

Note: Prezzi riferiti ad immobili in corte da ristrutturare

OMI - osservatorio prezzi a cura dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 990,00

Note: valori riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo "normale"

CCIAA VARESE- osservatorio prezzi a cura della Camera di Commercio della Provincia di Varese

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 700,00

Note: valori riferiti ad unità abitate da "ristrutturare"

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario al metro quadrato di superficie "commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le interviste e le rilevazioni hanno portato a determinare un trend stabile per delle quotazioni nella zona ove collocata l'abitazione in perizia. Le risultanze dei comparabili compravenduti e/o in vendita hanno espresso valori abbastanza omogenei attestandosi nella media di circa 400€/mq. Recentemente nelle immediate vicinanze è stato aggiudicato ad asta una porzione di corte con le medesime caratteristiche del soggetto in perizia al prezzo di €/mq 237, detti valori trovano anche riscontro dalle rilevazioni degli osservatori immobiliari come la CCIAA di Varese che indica il prezzo compreso in una forbice tra €/mq 400 e 700 per immobili da ristrutturare, così come le quotazioni espresse dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate opportunamente adeguate alla tipologia del fabbricato, quotano per la zona B1 valori compresi tra €/mq 880 e 990 per edifici residenziali in stato di conservazione "normale", pertanto considerato lo stato manutentivo del fabbricato, si ritiene congruo attribuire un abbattimento di circa il 50% di detti valori, portando quindi il prezzo a circa €/mq 440/495.

Alla luce delle sopra esposte considerazioni, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in perizia, la necessità di adeguare il bagno alle norme igienico sanitarie e lo stato manutentivo del fabbricato e degli impianti, si ritiene che il suo attuale prezzo sia di **€/mq 350**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,80	x	350,00	=	<b>24.080,00</b>
Valore superficie accessori:	8,40	x	350,00	=	<b>2.940,00</b>
					<b>27.020,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 27.020,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 27.020,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare OMI- CCIAA Varese, ed inoltre: siti internet specializzati in compravendite immobiliari

## 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	68,80	8,40	27.020,00	27.020,00
				<b>27.020,00 €</b>	<b>27.020,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.520,00**

**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: **€. 25.520,00**

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: **€. 25.520,00**

data 19/01/2026

il tecnico incaricato  
Antonio Ciavarella