



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. srl Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO

Antonio Ciavarella

CF: CVRNTN65D26I819L

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2

telefono: 0331253398

email: studioarchitetturacmc@gmail.com

PEC: antonio.ciavarella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
66/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOMMA LOMBARDO VIA DOLCI 3, della superficie commerciale di **140,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere un bagno, locale lavanderia-stireria disimpegnati da corridoi a primo piano di condominio di sette piani fuori terra più un interrato ove è ubicata una piccola cantina di pertinenza, la cui costruzione è da far risalire agli ultimi anni sessanta del secolo scorso, collocata in zona residenziale nelle immediate vicinanze del centro della città di Somma Lombardo in posizione ben servita in quanto adiacente dalla stazione FS, non molto distante dall'autostrada A8 e dai principali servizi primari cittadini (scuole, ospedale, biblioteca, municipio...). All'appartamento è pertinenzaile un ampio terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 15747 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: VIA G. DOLCI 3, piano: 1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: in senso orario da nord: area comune al mappale 15842, a est corte comune al mappale 15843 e vano scala comune, a sud corridoio comune e altra unità immobiliare, a ovest area comune al mappale 15842
- foglio 10 particella 15747 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 7,75 Euro, indirizzo catastale: VIA G. DOLCI 3, piano: S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: in senso orario da nord vano scala e corridoio condominiale, a sud e ovest altre cantine di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.315,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.315,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.315,00

Data di conclusione della relazione: 08/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si è reso necessario l'accesso forzoso in quanto l'esecutato non si è presentato sia al prima richiesta di accesso in data 03/05/2026 sia al successivo tentativo in data 15/06/2026.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/02/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 629 di repertorio, trascritta il 17/03/2026 a Milano 2 ai nn. 35677/24772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.000,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.415,00

Millesimi condominiali: 35.278

Ulteriori avvertenze:

Si riportano i dati delle spese e dei millesimi di proprietà come da comunicazione ricevuta



dall'amministratore pro-tempore con mail del 10/06/2026, nella quale è precisato che il condominio non ha altre cause in corso.

Il fabbricato è vincolato paesaggistimante ai sensi dell'art. 142 comma f del Dlgs 42/2004

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 19/07/2023), con atto stipulato il 19/07/2023 a firma di Notaio Fabrizia Gangemi ai nn. 3630/3115 di repertorio, trascritto il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 106537/75045

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/1980 fino al 19/07/2023), con atto stipulato il 02/04/1980 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 60897/12932 di repertorio, trascritto il 28/04/1980 a Milano 2 ai nn. 24611/20141.

Il titolo è riferito solamente a riferito al solo ai mappali 15747 sub 507 e 508.

Si precisa che con l'atto di compravendita del 02/04/1980 veniva acquistata solo la quota di 1/1 della nuda proprietà dei beni, successivamente consolidata per la quota di 1/2 dell'usufrutto in virtù di riunione di usufrutto in morte di ██████████ deceduto in data 30/01/2022, riunione n. 14782.1/2023; e per l'alta quota di 1/2 in virtù di atto di donazione accettata del 19/07/2023 ricevuto dal Notaio Gangemi Fabrizia di Somma Lombardo (VA) numero 3629/3114 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 26/07/2023 ai numeri 106534/75043, da ██████████

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1989 fino al 19/07/2023), con atto stipulato il 03/10/1989 a firma di Notaio Giuseppe Brighina ai nn. 123610/24482 di repertorio, trascritto il 25/10/1989 a Milano 2 ai nn. 83734/61356.

Il titolo è riferito solamente a riferito al solo al mappale 15747 sub 503.

Si precisa che l'atto di provenienza del 03/10/1989 fu successivamente rettificato con atto del 19/02/2013 ricevuto dal Notaio Colombo Anna Rita di Busto Arsizio (VA) numero 3040/2132 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 04/03/2013 ai numeri 20691/14230.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **171/1968** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di COSTRUIRE DUE ADIFICI DI ABITAZIONE, presentata il 24/05/1968 con il n. 171/1968 di protocollo, rilasciata il 11/06/1968 con il n. 7273 di protocollo, agibilità del 27/11/1971 con il n. 1935-171/68 e 2014-171/68 del 17/10/1972 di protocollo.

Sono state rilasciati VARIANTI pari numero in data 28/08/1968, e successiva del 28/08/1968 poi volturata in data 29/01/1969 e VARIANTE del 01/04/1970

COMINICAZIONE DI INIZIO LAVORI CERTIFICATA (CILA) N. **181/2019**, intestata a ██████████, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il



20/11/2019 con il n. 32647 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di consiglio comunale n. 78 del 19/11/2021, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

IF max = 0,3 mq/mq

Rcmax 35%

H max = 10,00 m

Df max = 10,00 m

Dc min = 5,00 (*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

Ds min = 5,00 m (*) la distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani attuativi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative dell'edificio sono emerse diverse difformità. In particolare, il fabbricato risulta di dimensioni leggermente superiori rispetto a quanto assentito, nonché risultano essere state eseguite modifiche alle aperture esterne e alla distribuzione interna dei locali. (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34/ter del DPR 380/01 in quanto le opere sono riconducibili all'epoca della costruzione del condominio, quindi varianti in corso d'opera eseguite prima della L. 10/77 (come rilevato da scheda di primo impianto del 1972). Per la predisposizione della sanatoria sarà necessario verificare il rispetto delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34/bis del DPR 380/01 per gli incrementi di SLP e volume della singola unità immobiliare originariamente autorizzata e che tali varianti non si configurino come variazioni essenziali ex art. 54 L.R. 12/05 smi ; tale verifiche non sono state svolte dal CTU poiché particolarmente complesse e non rientranti nel proprio incarico. Per il conseguimento della sanatoria dovrà essere preventivamente acquisito l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, poiché l'area su cui sorge il fabbricato è soggetta a vincolo paesaggistico.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di SCIA in sanatoria oneri professionali più sanzione (importo ipotizzato): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi





PIANO PRIMO - STATO DI FATTO

STATO RILEVATO

PIANO PRIMO
RAFFRONTO AUTORIZZATO-ESEGUITO

STATO RAFFRONTO

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: va precisato che nel terrazzo è ancora presente un divisorio in pannelli metallici (tipo coibenti nervati) effetto della precedente divisione di proprietà che dovrà essere rimosso per una migliore gestione dello spazio

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione del manufatto, carico, trasporto e oneri di smaltimento alle discariche autorizzate : € 1.000,00



DIVISORIO DA RIMUOVERE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non corretta identificazione dell'unità immobiliare (normativa di riferimento: Legge n. 1249/1939 - D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno.

Regolarizzazione eseguita dal CTU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA DOLCI 3



APPARTAMENTO**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a SOMMA LOMBARDO VIA DOLCI 3, della superficie commerciale di **140,35 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere un bagno, locale lavanderia-stireria disimpegnati da corridoi a primo piano di condominio di sette piani fuori terra più un interrato ove è ubicata una piccola cantina di pertinenza, la cui costruzione è da far risalire agli ultimi anni sessanta del secolo scorso, collocata in zona residenziale nelle immediate vicinanze del centro della città di Somma Lombardo in posizione ben servita in quanto adiacente dalla stazione FS, non molto distante dall'autostrada A8 e dai principali servizi primari cittadini (scuole, ospedale, biblioteca, municipio...). All'appartamento è pertinenzaile un ampio terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 15747 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: VIA G. DOLCI 3, piano: 1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: in senso orario da nord: area comune al mappale 15842, a est corte comune al mappale 15843 e vano scala comune, a sud corridoio comune e altra unità immobiliare, a ovest area comune al mappale 15842
- foglio 10 particella 15747 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 7,75 Euro, indirizzo catastale: VIA G. DOLCI 3, piano: S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: in senso orario da nord vano scala e corridoio condominiale, a sud e ovest altre cantine di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

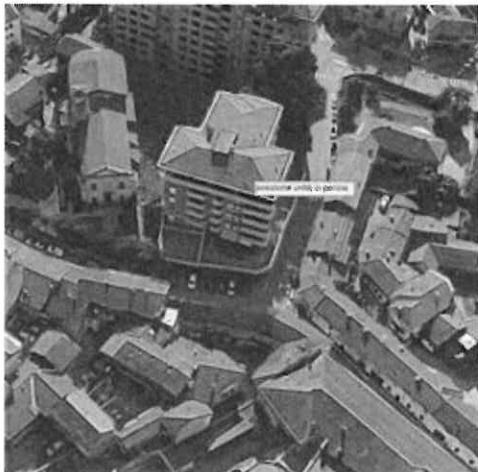


VISTA AEREA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO IL CONDOMINIO



LATO DEL CONDOMINIO IN CUI TROVASI L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA





INDIVIDUAZIONE UNITA' NEL CONDOMINIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo.



Castello Visconteo

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- parco giochi
- palazzetto dello sport



piscina
polizia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
supermercato
verde attrezzato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2 km
autobus distante 200 mt
autostrada distante 2 km
ferrovia distante 50 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di perizia è situato al primo piano di un edificio di sette piani fuori terra. Il piano terra è destinato a negozi e allo sportello principale della Posta cittadina, mentre i piani superiori sono prevalentemente ad uso abitativo, con la presenza di alcuni studi professionali.

Il fabbricato sorge in prossimità della chiesetta di S. Vito, dalla quale è separato da una modesta area verde di pertinenza.

L'edificio presenta un corpo articolato a doppia manica con linguaggio architettonico tipico degli edifici a torre di fine secolo scorso. L'accesso all'abitazione avviene tramite scala condominiale servita da ascensore.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un piccolo ripostiglio posto nell'ingresso e un locale lavanderia-stireria, distribuiti da due corridoi. Sul fronte sud, accessibile dalla cucina, è presente un balcone; sul fronte ovest si sviluppa invece un ampio terrazzo pertinenziale, accessibile da tutti i locali che vi si affacciano.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato, solai misti in laterizio e cemento armato e tamponamenti in muratura. Il tetto è a falde, con struttura in legno e manto di copertura in tegole di cemento. Le murature perimetrali sono finite con intonaco plastico.

I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici e tapparelle in PVC; le porte interne sono in PVC. I pavimenti dei locali sono realizzati in parte con marmette di graniglia e in parte con piastrelle di ceramica, materiale utilizzato anche per i rivestimenti del bagno e della cucina.

Pareti e soffitti sono intonacati a civile. I sanitari del servizio igienico sono in ceramica, di tipo a pavimento. L'impianto elettrico è sottotraccia. La produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento a pavimento sono garantiti da una caldaia centralizzata a gas metano.

I materiali di finitura dell'appartamento sono riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato. Non si rilevano sostituzioni o interventi migliorativi; lo stato di manutenzione risulta coerente con la



vetustà dei materiali.

Al piano cantinato si trova una piccola cantina, dotata di porta metallica, con pareti e soffitti intonacati al rustico e pavimento in cemento.

Va precisato che nel terrazzo è ancora presente un divisorio in pannelli metallici per effetto della precedente divisione di proprietà che dovrà essere rimosso, detto importo è stato indicato nei costi di "regolarizzazione" della perizia.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in pvc ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cemento ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e marmette di graniglia. piastrelle al bagno, cucina e lavanderia-stireria ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in intonaco ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in ferro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: analogico solo voce conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

antenna collettiva: digitale terrestre conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: a fune conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

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

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

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in a pavimento conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a falde costruita in legno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato rivestimento in pietra

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

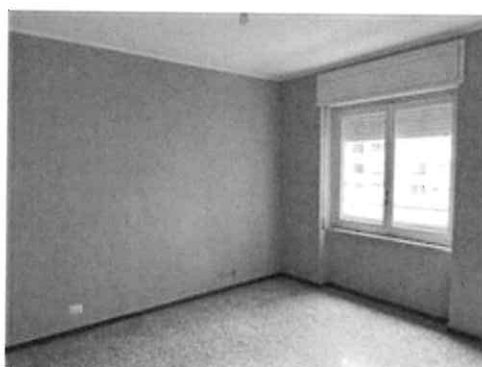
★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA LETTO



CAMERA MATRIMONIALE



BAGNO



STIRERIA-LAVANDERIA

CONSISTENZA:

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

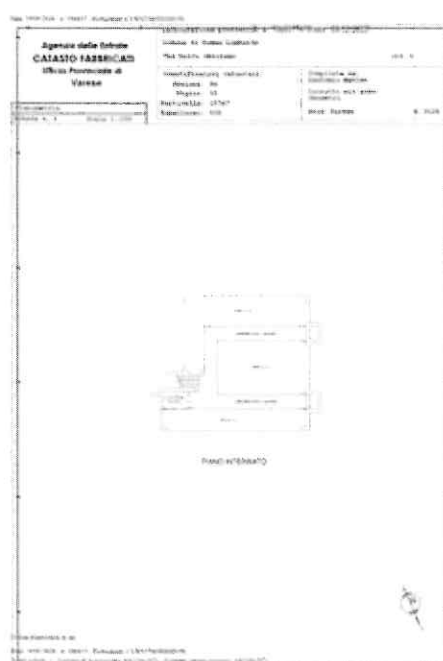
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo	100,00	x	10 %	=	10,00
balcone	6,60	x	30 %	=	1,98
Totale:	255,10				140,35



PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PLANIMETRIA CANTINA

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: **23/10/2020**

Fonte di informazione: **EspropriazioniImmobiliari, 583/2017**

Descrizione: **APPARTAMENTO** a piano primo, composto da corridoio, cucina, due locali, bagno, disimpegno e balcone; locale **CANTINA** con intercapedine a piano cantinato; **BOX** a piano terra in corpo separato interno al cortile comune, 1

Indirizzo: **Via Goffredo Mameli, 49 Somma Lombardo, VA**



Superfici accessorie:

Prezzo: 36.260,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.154,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.008,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 140,00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento composto da tre camere/cucina/soggiorno terrazzi e box auto

Indirizzo: Via Dolci 3 (stesso palazzo ove ubicato l'appartamento oggetto di perizia)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie: 19

Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 1.320,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 189.000,00 pari a 1.188,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/03/2025

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Dolci 3

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 1.033,33 Euro/mq

Distanza: 0,00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/03/2025

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: Appartamento mq 109, con pertinenziali box di mq 14 e cantina mq 11

Indirizzo: via Dolci 3

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 130.000,00 pari a 970,15 Euro/mq

Distanza: 0,00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: Appartamento di 110 mq con box pertinenziale di mq 14

Indirizzo: Via 4 Novembre

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 133.000,00 pari a 1.072,58 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

OMI - A CURA AGENZIA DELLE ENTRATE (31/12/2025)

Valore minimo: 910,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: quotazioni riferite ad abitazioni civili in stato conservativo normale

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (31/12/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: valori riferiti ad abitazioni in buono stato

SVILUPPO VALUTAZIONE

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, in quanto le contrattazioni sul libero mercato hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai €/mq 900/1000, valori in linea con i dati espressi dalle banche dati statistiche dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona B1-€/mq 910/1000) e della CCIAA di Varese (€/mq 900-1400) per appartamenti di consistenza e stato di conservazione in "buono stato" o "normale".

Come evidenziato nell'analisi delle caratteristiche e dalla documentazione fotografica allegata alla perizia, l'appartamento non è stato mai oggetto di modifiche/sostituzioni delle finiture originarie dalla data della sua costruzione risalente al 1970, pertanto si ritiene corretto utilizzare il valore rilevato della fascia inferiore per immobili in "normale stato" in quanto congruo alla vetustà delle finiture (serramenti interni/esterni, pavimenti servizio igienico) che necessitano delle opportune sostituzioni/adeguamenti.

Il valore stimato pertanto è pari a €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	140,35	x	900,00	=	126.315,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 126.315,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 126.315,00
---	---------------------

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 (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..) e alla rilevazione delle compravendite eseguite nella zona per immobili simili. Nello sviluppo della valutazione si è dovuto necessariamente tener conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, quali l'ubicazione, l'accessibilità e il tessuto urbano circostante.

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- Borsino immobiliare, 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	140,35	0,00	126.315,00	126.315,00
				126.315,00 €	126.315,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.315,00**

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: **€. 120.315,00**

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 **€. 120.315,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 08/07/2026

il tecnico incaricato
Antonio Ciavarella

