



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Davide Mazzucchelli

CF: MZZDVD68M17L319Z

con studio in SARONNO (VA) VIA VOLONTERIO 10

telefono: 0039029603372

fax: 003996739139

email: davide.mazzucchelli@email.it

PEC: davide.mazzucchelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
66/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORIGGIO Via Dante Alighieri 11, della superficie commerciale di **70,80** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari sono ubicate all'interno di una corte urbana storica posta nel centro di Origgio che ha accesso da via D. Alighieri al numero civico 11. La proprietà è posta nell'ultimo cortile ed è raggiungibile dai percorsi interni alla struttura urbana. Definita da una frazione della cortina edilizia della corte, la proprietà è frutto di una ristrutturazione abbastanza recente che ne ha definito l'attuale configurazione su due piani con accesso diretto dalla corte pubblica a piano terra. Una porta pedonale consente di accedere, attraverso una scala ad una rampa, agli ambienti abitabili a piano primo; una porta basculante in lamiera zincata, posta nella facciata esterna accanto alla porta pedonale, dà accesso al box doppio a piano terra.

Il **piano terra**, accessibile dallo spazio pubblico da una basculante in lamiera zincata, è uno spazio con funzione a box doppio (categoria catastale C6, Classe 4, Sup. Cat. 51 mq) dove è presente un ambiente, separato da quello principale, attrezzato a lavanderia. Lo spazio a piano terra, viste le sue dimensioni e la superficie abbastanza rilevante (Consistenza pari a circa 63,98 mq che con un indice di calcolo del 40% corrisponde ad una sup. commerciale di 25.59 mq) rappresenta la particolarità dell'unità immobiliare. L'ambiente a piano terra è completo di tutte le finiture edilizie necessarie (pavimentazione in grès, intonaci alle pareti, etc etc) e, quindi, molto qualificanti per la propria categoria catastale ed urbanistica.

Il **primo piano**, dove si sviluppano gli ambienti veri e propri dell'abitazione (abitabili), è composto da 3 locali più un bagno: il soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno completamente attrezzato. La particolare geometria della "sezione" degli ambienti al primo piano ha imposto la necessità di illuminare gli ambienti con dei lucernari sulla copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pt, pp. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 106 sub. 522 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 11, piano: P. primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 31/10/2012 Pratica n. VA0260992 in atti dal 31/10/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94333.1/2012)
Coerenze: a.u.i, cortile comune, a.u.i, a.u.i,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

A.1 **box doppio.**



Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 106 sub. 510 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 94,82 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n.11, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. del 31/10/2012 Pratica n. VA0260992 in atti dal 31/10/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94333.1/2012)
Coerenze: a.u.i, a.u.i, cortile comune, a.u.i

Lo spazio a piano terra ha categoria catastale box/autorimessa ma, viste le dimensioni importanti e la qualità delle finiture edilizie è usato come "piccolo magazzino". L'ambiente ha una consistenza pari a 63.98 mq e , vista la qualità dello spazio si è scelto di adottare un indice del 40% per il calcolo della superficie commerciale che è di 25.59 mq. Al piano è presente la caldaia per il piano sopra e una piccola lavanderia associata al bagno. L'ambiente è completo di tutte le finiture edilizie (pavimento, intonaco alle pareti ed ai plafoni) e terminali del riscaldamento. Lo spazio è accessibile sia dall'esterno attraverso una basculante in lamiera d'alluminio sia da un porta posta immediatamente nelle vicinanze alla porta d'ingresso. La categoria catastale "C6" definisce lo spazio "autorimessa" ma, come spiegato la qualità delle finiture realizzate descrive un uso diverso, un "magazzino" ad uso dell'abitazione superiore.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	25,59 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.426,10
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.426,10
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.426,10
Data di conclusione della relazione:	14/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Durante il sopralluogo il fabbricato è occupato dalla Signora Francesca Correale e i suoi figli. La debitrice si è dimostrata collaborativa con lo scrivente e il tecnico della GIVG che lo ha accompagnato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le trascrizioni elencate sono desunte dalla certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini con data 06/03/2025 allegata al fascicolo e da una ricerca ipocatastale eseguita in modo autonomo per aggiornare i dati raccolti.



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 03/12/2010 a firma di Notaio Scordo Letterio ai nn. 10125/8466 di repertorio, iscritta il 22/12/2010 a Milano 2 ai nn. 157118/36846, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 216000.

Importo capitale: 144000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/02/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 800 di repertorio, trascritta il 06/03/2025 a Milano 2 ai nn. 28699/19589, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2010), con atto stipulato il 03/12/2010 a firma di Notaio dott. Letterio Scordo ai nn. 10124/8465 di repertorio, registrato il 21/12/2010 a Magenta ai nn. 1601/1T, trascritto il 22/12/2010 ai nn. 157117/93379

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 03/12/2010), con atto stipulato il 03/12/2010 a firma di Notaio dott. Letterio Scordo ai nn. 10124/8465 di repertorio, registrato il 21/12/2010 a



Magenta ai nn. 1601/1T, trascritto il 22/12/2010 ai nn. 15117/93379

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 09/11/2004 fino al 03/12/2010), con atto stipulato il 09/11/2004 a firma di Notaio Pala Elena ai nn. 114996/3796 di repertorio, trascritto il 23/11/2004 ai nn. 168926/88477

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria **N. 11/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio d'uso a piano primo da sgombero ad abitazione , presentata il 28/01/2004, rilasciata il 13/07/2006.

La concessione edilizia in sanatoria riguarda: " cambio d'uso a piano primo da sgombero ad abitazione" . E' da sottolineare che la "licenza d'uso" del 17/10/2001" presente negli archivi comunali è relativa all'opera (box auto e bagno con sottotetto uso sgombero) e, quindi, allo stato di fatto precedente alla trasformazione in abitazione.

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. 88/99. Variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alle autorizzazione n. 53 del 22/11/1999, presentata il 19/03/2001 con il n. 4641 di protocollo, agibilità del 17/10/2001.

Sul modulo della DIA si scrive: " Da un rilievo dettagliato le altezze risultano diverse (in diminuzione). Formazioni di Tavolati interni per creare sgomberi, formazione di aperture sul lato sud tramite vetrocemento, formazione di porta d'ingresso sul lato nord e ridimensionamento finestre e basculante sul medesimo lato. Ridimensionamento scala.

Autorizzazione edilizia **N. 88/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato tramite il ripristino di una tettoia, rilasciata il 22/11/1999 con il n. 53 di protocollo, agibilità del 17/10/2001

Concessione edilizia **N. 1/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 03/11/2000, agibilità del 17/10/2001.

Sui moduli della richiesta di concessione edilizia, alla voce descrizione dei lavori dettagliata, si scrive: Formazione di soletta e scala di accesso a n.2 sgomberi a P1, muro di tamponamento verso il cortile comune con basculante a P.T. e finestre in alluminio a P1., muro divisorio a piano 1 e muro di collegamento tra i due tetti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera n. 5 Consiglio comunale in data 25/10/2021:, l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione : Ndp. Capo secondo del Titolo II. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione

ART. 22

APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1.Le norme dal presente CAPO SECONDO disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei nuclei di antica formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.



2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 23

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si intendono esclusivamente quelli relativi alle parti interne degli edifici; per le parti esterne degli edifici tali interventi sono da considerare comunque di straordinaria manutenzione stante la loro possibilità di modifica delle caratteristiche storico ambientali degli edifici stessi, salvo quanto previsto al comma 14 del successivo art. 27.

2. La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei nuclei di antica formazione non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.

4. Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani, di eventuale spostamento di scale anche esterne, di creazione di prese di luce nei tetti per rendere abitabile il sottotetto.

5. abrogato.

6. abrogato.

7. Per raggiungere questi sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.

8. Non è consentita la modifica delle altezze di gronda, di colmo e le pendenze attuali dei tetti, salvo casi limite che devono essere documentati dai richiedenti ed approvati esplicitamente sotto il profilo ambientale dalla Commissione di cui all'art.

81 della L.R. 12/05.

9. Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che la superficie del serramento non ecceda i mq. 2,00, comunque non sia eccedente di 1/8 della superficie del vano da illuminare.

10. I balconi a sbalzo con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastano con

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- Non è stato possibile rilevare le certificazioni di conformità degli impianti né queste sono state rilevate in comune;

- La Licenza d'uso è relativa alla destinazione precedente la concessione in sanatorio dove è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso da "sgombero" ad "abitazione";

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

- E' da segnalare che sulla scheda catastale a piano prima è indicata la posizione della cucina in modo diverso rispetto a quanto trovato nello stato di fatto; - Nella scheda catastale del piano terra è indicato l'altezza di 2.40 m in modo non corretto visto che anche nell'ultima pratica edilizia (11- è indicata un'altezza di m 2.50;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ORIGGIO VIA DANTE ALIGHIERI 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORIGGIO Via Dante Alighieri 11, della superficie commerciale di **70,80** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari sono ubicate all'interno di una corte urbana storica posta nel centro di Origgio che ha accesso da via D. Alighieri al numero civico 11. La proprietà è posta nell'ultimo cortile ed è raggiungibile dai percorsi interni alla struttura urbana. Definita da una frazione della cortina edilizia della corte, la proprietà è frutto di una ristrutturazione abbastanza recente che ne ha definito l'attuale configurazione su due piani con accesso diretto dalla corte pubblica a piano terra. Una porta pedonale consente di accedere, attraverso una scala ad una rampa, agli ambienti abitabili a piano primo; una porta basculante in lamiera zincata, posta nella facciata esterna accanto alla porta pedonale, dà accesso al box doppio a piano terra.

Il **piano terra**, accessibile dallo spazio pubblico da una basculante in lamiera zincata, è uno spazio con funzione a box doppio (categoria catastale C6, Classe 4, Sup. Cat. 51 mq) dove è presente un ambiente, separato da quello principale, attrezzato a lavanderia. Lo spazio a piano terra, viste le sue dimensioni e la superficie abbastanza rilevante (Consistenza pari a circa 63,98 mq che con un indice di calcolo del 40% corrisponde ad una sup. commerciale di 25.59 mq) rappresenta la particolarità dell'unità immobiliare. L'ambiente a piano terra è completo di tutte le finiture edilizie necessarie (pavimentazione in grès, intonaci alle pareti, etc etc) e, quindi, molto qualificanti per la propria categoria catastale ed urbanistica.

Il **primo piano**, dove si sviluppano gli ambienti veri e propri dell'abitazione (abitabili), è composto da 3 locali più un bagno: il soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno completamente attrezzato. La particolare geometria della "sezione" degli ambienti al primo piano ha imposto la necessità di illuminare gli ambienti con dei lucernari sulla copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pt, pp. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 106 sub. 522 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4



vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 11, piano: P. primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 31/10/2012 Pratica n. VA0260992 in atti dal 31/10/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94333.1/2012)

Coerenze: a.u.i, cortile comune, a.u.i, a.u.i,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

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. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

al di sopra della media 

aeroporto distante 30 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in laterizio con coibentazione in non rilevabile

al di sotto della media 

infissi esterni: basculante nel box/magazzino realizzati in lamiera zincata

nella media 

infissi esterni: portoncino di ingresso ad anta realizzati in pannello di legno su struttura in metallo

nella media 

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in pvc pellicolato

nella media 

infissi interni: anta realizzati in legno impiallaciato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

nella media 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

nella media 



elettrico: sottotraccia , la tensione è di residenziale
conformità: non rilevabile

nella media 

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 al primo piano	68,40	x	100 %	=	68,40
ingresso	2,40	x	100 %	=	2,40
Totale:	70,80				70,80

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 106 sub. 510 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 94,82 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n.11, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. del 31/10/2012 Pratica n. VA0260992 in atti dal 31/10/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94333.1/2012)
Coerenze: a.u.i, a.u.i, cortile comune, a.u.i

Lo spazio a piano terra ha categoria catastale box/autorimessa ma, viste le dimensioni importanti e la qualità delle finiture edilizie è usato come "piccolo magazzino". L'ambiente ha una consistenza pari a 63.98 mq e , vista la qualità dello spazio si è scelto di adottare un indice del 40% per il calcolo della superficie commerciale che è di 25.59 mq. Al piano è presente la caldaia per il piano sopra e una piccola lavanderia associata al bagno. L'ambiente è completo di tutte le finiture edilizie (pavimento, intonaco alle pareti ed ai plafoni) e terminali del riscaldamento. Lo spazio è accessibile sia dall'esterno attraverso una basculante in lamiera d'alluminio sia da un porta posta immediatamente nelle vicinanze alla porta d'ingresso. La categoria catastale "C6" definisce lo spazio "autorimessa" ma, come spiegato la qualità delle finiture realizzate descrive un uso diverso, un "magazzino" ad uso dell'abitazione superiore.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box/magazzino a piano terra	63,98	x	40 %	=	25,59
Totale:	63,98				25,59

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese _ Rilevazione dei prezzi nella provincia di Varese _ Origgio (10/06/2025)

Domanda: valore di unita' abitative in buono stato nel centro di Origgio

Valore minimo: 1.100,00



Valore massimo: 1.400,00

agenzia delle entrate _ banca dati delle transazioni immobiliari (10/06/2025)

Domanda: abitazioni civili in stato normale di conservazione

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

agenzia delle entrate _ banca dati delle transazioni immobiliari (10/06/2025)

Domanda: valore di un box/magazzino nella zona centrale di origgio

Valore minimo: 15.000,00

Valore massimo: 18.000,00

sito web _ Idealista. inserzione n. 31490366 _ Casale/cascina in vendita in via Dante Alighieri, 11, ampio bilocale al piano terreno con rustico edificabile disposto su 2 livelli con giardinetto privato (10/06/2025)

Offerta: Codice dell'annuncio

Valore massimo: 1.400,00

idealista. sito di intermediazione immobiliare. Codice dell'annuncio 32261897 (10/06/2025)

Offerta: 73 m² commerciali, 70 m² calpestabili, 2 locali, 1 bagno, Da ristrutturare, Orientamento sud, est, Costruito nel 1967
Riscaldamento autonomo: Gas naturale

Valore massimo: 715,00

Agenzia Immobiliare operante nel territorio (24/06/2025)

Domanda: Valore di mercato di un trilocale ristrutturato all'interno di una corte urbana nel centro storico di Origgio

Tempo di rivendita o di assorbimento: tempo di rivendita abbastanza buono

Valore minimo: 940,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Origgio;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora abbastanza vitale;
- l'unità immobiliare, posta all'interno di una corte urbana di grande dimensione, ha tipologia e caratteristiche tecniche edilizie tipiche delle costruzioni dell'epoca ma finiture edilizie dei tempi odierni;

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e il grado di manutenzione generale;
- Viste la documentazione tecnica ritrovata nel comune di Origgio e la mancanza del certificato di agibilità;
- Visto il posizionamento all'interno della cittadina di Origgio;

In coscienza si può affermare che:

tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 990 €/mq e quindi tra un valore medio/basso rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,80	x	990,00	=	70.092,00
Valore superficie accessori:	25,59	x	990,00	=	25.334,10



95.426,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 95.426,10**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 95.426,10**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'immobile in oggetto è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene in oggetto. **E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura**, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poichè il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Origgio, agenzie: Origgio e Dintorni, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Varese

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	70,80	25,59	95.426,10	95.426,10
				95.426,10 €	95.426,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 95.426,10**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore €. 0,00

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**95.426,10**

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: €.**95.426,10**

data 14/10/2025

il tecnico incaricato
Davide Mazzucchelli

