TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gabriele Sposato

CF:SPSGRL75S22L319P
con studio in CAIRATE (VA) VICOLO G. DELEDDA, 2
telefono: 00393477852691
email: gabriele.sposato@gmail.com
PEC: gabriele.sposato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a FAGNANO OLONA Via Antonio Rosmini 7, della superficie commerciale di **65,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione residenziale composta, al piano primo, da soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano sottotetto da un locale adibito a camera. I due livelli sono collegati mediante scala interna. L'accesso all'unità avviene tramite scala esterna comune e ballatoio di uso esclusivo. Completa la proprietà un locale box-autorimessa posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di Box 273; Appartamento 230, Soppalco 230 (media).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA ROSMINI n. 7 FAGNANO OLONA, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/05/2009.
  Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare (particella 31), vuoto su cortile (particella 30), affaccio su cortile comune e scala, ballatoio con affaccio su cortile comune.
- foglio 12 particella 31 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 31, classe 7, consistenza 31 mq, rendita 88,06 Euro, indirizzo catastale: VIA ROSMINI n. 7 FAGNANO OLONA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/05/2009.
  Coerenze, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (particella 31); cortile (particella 30); cortile comune e scala; cortile comune.

Si evidenzia che l'attuale identificazione catastale deriva dalla VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 (Pratica n. VA0158382, agli atti dal 23/11/2023 – Variazione identificativo per riordino fondiario n. 158382.1/2023), a seguito della quale il foglio catastale n. 16 è stato aggiornato nell'attuale foglio n. 12, senza modifiche ai restanti identificativi catastali dell'immobile.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**65,81 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.810,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	**€. 57.810,00**

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.800,00**

Data di conclusione della relazione: **09/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 10/04/2026, congiuntamente al Custode Giudiziario, veniva effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

In tale occasione l'immobile risultava chiuso e privo di persone al suo interno, rendendo impossibile l'accesso.

Successivamente, in data 25/06/2026, veniva eseguito un ulteriore sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario, di un fabbro e dei Carabinieri della Stazione di Fagnano Olona. Accertata nuovamente l'assenza di persone all'interno dell'immobile, si procedeva, mediante l'intervento del fabbro, all'apertura degli ingressi e alla sostituzione delle serrature. Il Custode Giudiziario acquisiva quindi la disponibilità dell'immobile, consentendo l'accesso ai locali e lo svolgimento delle operazioni di rilievo, verifica e acquisizione dei dati necessari alla redazione della presente perizia.

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 22/12/2009 a firma di Notaio CACCIAFESTA CLAUDIA di Busto Arsizio (VA) ai nn. 39815/4971 di repertorio, iscritta il 04/01/2010 a Milano 2 ai nn. 91/21, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 160.000,00
Importo capitale: 80.000,00
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulata il 14/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Busto Arsizio ai nn. 3299 di repertorio, trascritta il 07/08/2024 a Milano 2 ai nn. 113122/80745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento, stipulata il 12/01/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Busto Arsizio ai nn. 8270 di repertorio, trascritta il 26/01/2026 a Milano 2 ai nn. 8089/5522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - 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 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/12/2009), con atto stipulato il 22/12/2009 a firma di Notaio CACCIAFESTA CLAUDIA in Busto Arsizio (VA) ai nn. 39814/4970 di repertorio, registrato il 30/12/2009 a Busto Arsizio ai nn. 1157 Serie 1T, trascritto il 04/01/2010 a Milano 2 ai nn. 90/57.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
Per la quota di

, in forza di Atto di successione in morte di
(dal 25/09/1998 fino al 22/12/2009).
Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio BRIGHINA ADOLFO del 29 ottobre 2008 repertorio n. 39460/18758 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 10 novembre 2008 ai nn. 169938/109788 da
deceduta in data 25 settembre 1998.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 158/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione generale fabbricato di civile abitazione, presentata il 28/03/1986 con il n. 3407 di protocollo e rilasciata il 29/03/1991 con il n. 6837 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria **N. A013/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne e di manutenzione straordinaria, presentata il 25/10/2001 con il n. 20216 di protocollo e rilasciata il 03/10/2002.

Denuncia di Inizio Attività **N. 19/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento scala, finestre e porta più nuova realizzazione soppalco, presentata il 09/03/2009 con il n. 20090005070 di protocollo. Agibilità del 24/07/2009 con il n. 20090017006 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 43 del 25.05.2021. Pubblicata sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n° 6 del 09.02.2022, l'immobile ricade in zona T1: DELLA CITTA' STORICA.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

GAMME FUNZIONALI: GAMMA FUNZIONALE GF1

tavola: PdR7d.1 QUADRO URBANISTICO. CENTRO EST

VINCOLI E LIMITAZIONI: nessuno

tavola: PdR8.2 VINCOLI E LIMITAZIONI

QUADRO DEL PAESAGGIO: UP1: TESSUTI EDIFICATI DI PREGIO

tavola: PdR9a.1 QUADRO DEL PAESAGGIO

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA: Classe IV

tavola: PdR9b.1 CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI: Classe II Edificio n° 179

tavola: PdR10.1 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva, al piano terra, all'interno del locale box-autorimessa, la presenza di un soppalco con struttura in legno, avente una superficie di circa 6,60 mq. L'altezza libera sottostante il soppalco è pari a 1,75 m, mentre l'altezza utile del piano soppalcato risulta pari a 0,82 m. Al piano primo si riscontra la sostituzione della scala a chiocciola, originariamente ubicata sul lato sud, con una scala a rampe realizzata sul lato nord. Si rileva inoltre l'assenza della parete divisoria prevista per la formazione dell'antibagno. Al piano secondo si rileva l'ampliamento della superficie soppalcata, destinata a camera. Tale ampliamento non risulta conforme ai requisiti minimi previsti in materia di aeroilluminazione naturale.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia e contestuali opere edilizie.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria per scala e spese tecniche : €.4.000,00
- Lavori edilizi per formazione antibagno e riduzione superficie camera a piano secondo.: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva, al piano terra, all'interno del locale autorimessa, la presenza di un soppalco con struttura in legno, avente una superficie di circa 6,60 mq. Al piano primo si riscontra la sostituzione della scala a chiocciola, originariamente ubicata sul lato sud, con una scala a rampe realizzata sul lato nord. Si rileva inoltre l'assenza della parete divisoria prevista per la formazione dell'antibagno. Al piano secondo si rileva l'ampliamento della superficie soppalcata, destinata a camera.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamenti planimetrici delle due unità immobiliari.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FAGNANO OLONA VIA ANTONIO ROSMINI 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a FAGNANO OLONA Via Antonio Rosmini 7, della superficie commerciale di **65,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione residenziale composta, al piano primo, da soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano sottotetto da un locale adibito a camera. I due livelli sono collegati mediante scala interna. L'accesso all'unità avviene tramite scala esterna comune e ballatoio di uso esclusivo. Completa la proprietà un locale box-autorimessa posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di Box 273; Appartamento 230, Soppalco 230 (media).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA ROSMINI n. 7 FAGNANO OLONA, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/05/2009.
  Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare (particella 31), vuoto su cortile (particella 30), affaccio su cortile comune e scala, ballatoio con affaccio su cortile comune.
- foglio 12 particella 31 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 31, classe 7, consistenza 31 mq, rendita 88,06 Euro, indirizzo catastale: VIA ROSMINI n. 7 FAGNANO OLONA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/05/2009.
  Coerenze, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (particella 31); cortile (particella 30); cortile comune e scala; cortile comune.

Si evidenzia che l'attuale identificazione catastale deriva dalla VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/11/2023 (Pratica n. VA0158382, agli atti dal 23/11/2023 – Variazione identificativo per riordino fondiario n. 158382.1/2023), a seguito della quale il foglio catastale n. 16 è stato aggiornato nell'attuale foglio n. 12, senza modifiche ai restanti identificativi catastali dell'immobile.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2009.



Prospetto frontale.



Prospetto sud.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Anche le aree limitrofe presentano una prevalente destinazione mista residenziale e commerciale. I più importanti centri limitrofi sono Cassano Magnago, Gallarate, Busto Arsizio e Tradate. Il traffico nella zona è locale e dispone di una buona dotazione di parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto di vista storico, culturale e paesaggistico, il contesto territoriale è caratterizzato dalla presenza del Monastero di Cairate, della pista ciclopedonale della Valle Olona e del Parco Rile Tenore Olona, che costituiscono i principali elementi di interesse dell'area.

SERVIZI

municipio	eccellente
negozi al dettaglio	buono
centro commerciale	nella media
spazi verde	ottimo
scuola elementare	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sopra della media
autostrada distante 5 km	nella media
ferrovia distante 8 km	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una porzione di fabbricato composta da un box autorimessa posto al piano terra e da un'unità abitativa disposta tra il piano primo e il piano secondo-sottotetto.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio a corte di antica edificazione ubicato nel centro storico del Comune di Fagnano Olona, a breve distanza dal Castello Visconteo, attuale sede del Municipio e degli uffici comunali.

Il fabbricato conserva le originarie caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di realizzazione, sostanzialmente rimaste inalterate nel tempo. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed è servito da accesso pedonale e carraio comune da Via Rosmini, strada asfaltata a doppio senso di circolazione e a fondo cieco.

L'accesso al complesso avviene attraverso un androne comune, dotato di impianto citofonico e chiuso da cancello carraio in acciaio a doppia anta battente prospiciente la pubblica via. Dall'androne si raggiunge la corte interna comune, all'interno della quale è ubicata l'autorimessa.

Il box dispone di uno spazio di manovra scoperto pavimentato in autobloccanti all'interno della corte comune ed è chiuso da portone basculante in legno. Ha una superficie interna di circa 31,00 mq e un'altezza di 2,73 m. La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre pareti e soffitto risultano intonacati al civile e tinteggiati di bianco. All'interno è presente un soppalco con struttura lignea della superficie di circa 6,60 mq. Sul lato sud è installata una porta di servizio con serramento in PVC e vetro opacizzato, che consente l'accesso diretto alla corte comune. Il locale si presenta in sufficienti condizioni manutentive, pur risentendo dello stato di inutilizzo.

I prospetti del fabbricato presentano zoccolatura e cornici in mattoni faccia a vista, con superfici intonacate al civile. Le parti comuni e la corte interna si trovano in discreto stato di conservazione. Si segnala, sul lato est, la presenza della parete appartenente ad altra unità immobiliare, realizzata in mattoni pieni e interessata da un evidente stato di degrado.

Sul prospetto sud è ubicata la scala esterna di accesso all'appartamento, costituita da struttura in calcestruzzo armato con pedate e alzate rivestite in piastrelle di ceramica per esterni, in parte danneggiate. La scala è coperta da una struttura lignea con lattonerie in acciaio e manto di copertura in coppi.

La scala conduce a un ballatoio comune coperto, protetto da parapetto metallico di semplice fattura, dal quale si accede direttamente all'unità immobiliare. La porzione di ballatoio di pertinenza dell'immobile è delimitata da un cancelletto in legno, mentre il confine con il ballatoio dell'unità confinante, posto a quota differente, è costituito da una separazione metallica con pannello in vetro opacizzato.

Sul ballatoio sono installate la caldaia alimentata a gas metano e l'unità esterna dell'impianto di climatizzazione.

L'appartamento è composto, al piano primo, da un unico locale adibito a soggiorno con angolo cottura, direttamente accessibile dal ballatoio esterno e illuminato dalla porta d'ingresso e da una finestra. Completa il piano un servizio igienico privo di antibagno.

Una scala interna in legno a rampe conduce al piano sottotetto, ove è ubicata la camera da letto, illuminata da due finestre prospicienti il lato sud.

Le superfici utili dei locali sono pari a circa:

- soggiorno con angolo cottura: 24,20 mq;
- bagno: 5,20 mq;

- camera da letto: 12,10 mq.

L'altezza interna del piano primo è pari a 2,30 m; analoga è l'altezza media del locale sottotetto destinato a camera da letto.

L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e abitabilità, pur evidenziando gli effetti derivanti dallo stato di abbandono.

Le finiture interne sono di tipo corrente. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro, uniformi in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno. Pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati di bianco, con limitate porzioni rivestite in pietra. La parete dell'angolo cottura è parzialmente rivestita in mosaico ceramico di colore bianco.

Il bagno è pavimentato in ceramica di colore antracite e presenta rivestimenti in ceramica nei toni dell'antracite e del bianco, con fascia a mosaico nella zona doccia. È completo di lavabo, vaso igienico, doccia e termoarredo.

L'impianto di riscaldamento è costituito da un radiatore in ghisa a colonne nel soggiorno e da un radiatore in alluminio nella camera posta al piano sottotetto. Sopra la porta di accesso all’abitazione è installata l'unità interna dell'impianto di climatizzazione.

L'unica porta interna, a servizio del bagno, è in legno tamburato con finitura color noce. Il soffitto del soggiorno e del bagno è costituito da struttura lignea a vista con travi e assito in legno.

La porta di ingresso è a doppia anta in alluminio con vetro opacizzato. I serramenti esterni sono in legno color noce con vetrocamera, privi di sistemi di oscuramento; i davanzali sono in pietra naturale. Sulla finestra del soggiorno e su una delle finestre della camera è installata una rete metallica antivolatili.

La camera al piano sottotetto presenta le caratteristiche tipiche di un locale mansardato, con struttura della copertura in travi e assito ligneo a vista. Parapetto del soppalco in legno.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto ai titoli edilizi depositati presso il Comune. In particolare, al piano primo la scala interna originariamente prevista a chiocciola sul lato sud è stata sostituita da una scala a rampe realizzata sul lato nord. È stata inoltre riscontrata la mancata realizzazione della parete divisoria prevista per la formazione dell'antibagno.

Al piano sottotetto è stato rilevato l'ampliamento della superficie del soppalco destinato a camera da letto; una porzione di tale superficie risulta indicata negli elaborati grafici comunali come destinata ad arredo fisso.

Le murature perimetrali dell'edificio sono realizzate in laterizio tradizionale, intonacate e tinteggiate con finitura strollata di colore bianco. La copertura è a falde inclinate, con struttura lignea e manto in coppi.

Nel complesso, l'unità immobiliare è dotata di impianti realizzati in conformità alla normativa vigente all'epoca dell'intervento di ristrutturazione (anno 2009). Si ritiene comunque opportuno procedere alla verifica del loro stato di efficienza e all'esecuzione dei necessari interventi di manutenzione ordinaria.

Gli eventuali oneri necessari per l'adeguamento degli impianti sono già stati considerati nella determinazione del valore di mercato mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi riferiti allo stato manutentivo dell'immobile.

Per una più completa valutazione dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.



Piano terra. Box-autorimessa.



Piano primo. Soggiorno-cottura e bagno.



Piano primo. Ingresso.



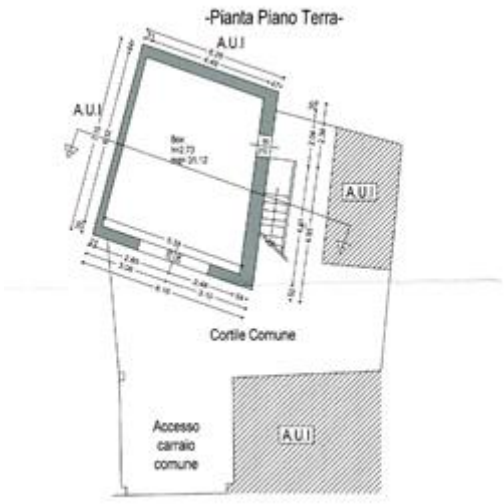
Piano Secondo. Camera.

CONSISTENZA:

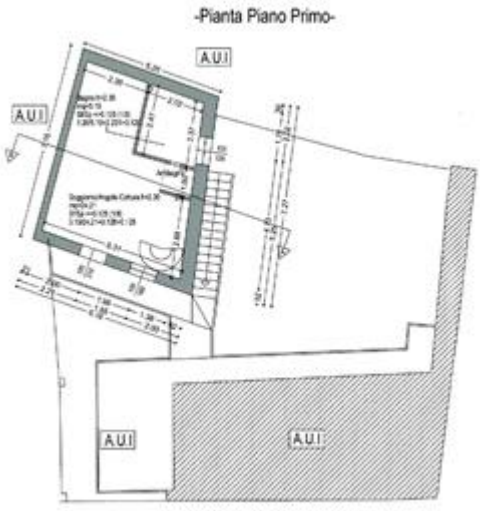
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

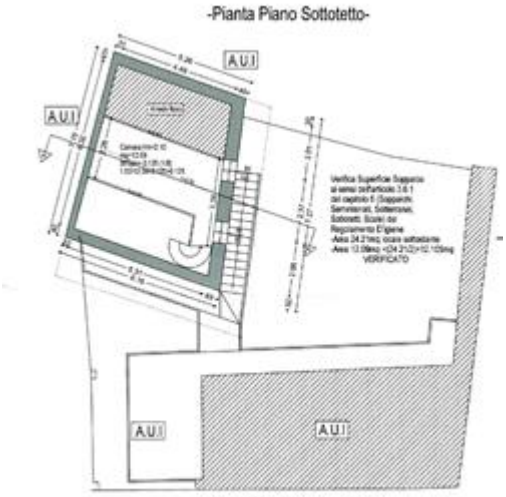
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra. Autorimessa	31,12	x	100 %	=	31,12
Piano Primo. Soggiorno/cottura e bagno	30,46	x	100 %	=	30,46
Piano Sottotetto. Camera	12,09	x	35 %	=	4,23
Totale:	**73,67**				**65,81**



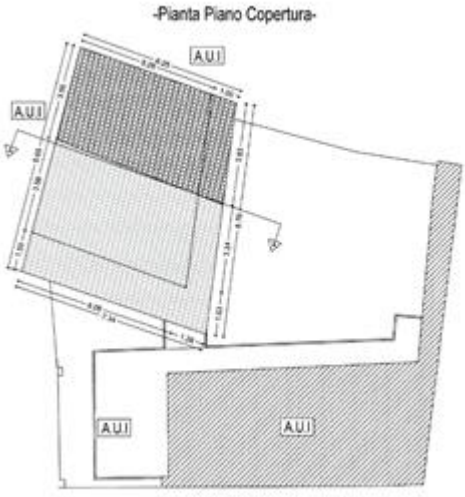
Piano Terra. Box-autorimessa.



Piano Primo. Soggiorno/cottura e bagno.



Piano Secondo. Camera.



Piano Copertura.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2026

Fonte di informazione: Annuncio online

Descrizione: Casa di corte con bilocale a piano terra e duplex a piano primo e secondo

Indirizzo: via Rosmini 3 - Fagnano Olona (VA)
Superfici principali e secondarie: 185
Superfici accessorie:
Prezzo: 126.027,00 pari a 681,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/06/2026
Fonte di informazione: Annuncio online
Descrizione: Casa di corte di sei appartamenti da ristrutturare
Indirizzo: via Rosmini 1 - Fagnano Olona (VA)
Superfici principali e secondarie: 300
Superfici accessorie:
Prezzo: 94.000,00 pari a 313,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/05/2026
Fonte di informazione: Annuncio online
Descrizione: Bilocale al primo piano in corte, sottotetto e box
Indirizzo: via Rosmini 9 - Fagnano Olona (VA)
Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie: 80
Prezzo: 140.000,00 pari a 958,90 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/06/2026
Fonte di informazione: Annuncio online
Descrizione: Casa di corte di tre appartamenti a piano primo da ristrutturare
Indirizzo: via Rosmini 1 - Fagnano Olona (VA)
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 326,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura, si è proceduto all'analisi delle principali banche dati e fonti accreditate del settore immobiliare, nonché all'esame delle più recenti compravendite di immobili comparabili.

Quale primo riferimento sono state consultate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, disponibile sul sito istituzionale dell'Ente. L'O.M.I. costituisce una banca dati che raccoglie ed elabora i valori unitari di mercato delle diverse tipologie immobiliari, rappresentativi dell'andamento del mercato e costantemente aggiornati.

Per il Comune di Fagnano Olona, con riferimento al secondo semestre del 2025, nella fascia Centrale

– Zona B1 – e alla tipologia abitazioni civili, risultano i seguenti valori di mercato:

stato conservativo normale: valore minimo 1.200,00 euro/mq – valore massimo 1.550,00 euro/mq

Come secondo elemento di confronto è stata presa in esame la pubblicazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese", edita dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese e approvata in data 13 novembre 2025.

Per il Comune di Fagnano Olona sono riportati i seguenti valori:

unità abitative abitabili in buono stato: da 750,00 euro/mq a 1.000,00 euro/mq;

unità abitative da ristrutturare: da 350,00 euro/mq a 500,00 euro/mq.

Come ulteriore riferimento sono stati analizzati i valori richiesti nelle principali piattaforme di intermediazione immobiliare online, dai quali, per immobili ubicati nella zona centrale del Comune di Fagnano Olona, si rileva un valore medio di mercato pari a 1.020,00 euro/mq.

Infine, sono state esaminate le più recenti transazioni immobiliari relative a beni comparabili per caratteristiche tipologiche, stato manutentivo e ubicazione, al fine di verificare la coerenza dei valori desunti dalle fonti sopra richiamate.

Sulla base dell'analisi comparativa delle quotazioni reperite e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, le caratteristiche funzionali, l'ubicazione, l'accessibilità e la consistenza, si ritiene congruo assumere, ai fini della presente stima, un valore unitario di mercato pari a **1.000,00 euro/mq**, ritenuto rappresentativo dell'effettivo valore del bene nello stato di fatto in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,81	x	1.000,00	=	**65.810,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.810,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.810,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi e i criteri utilizzati per determinare il valore di mercato dell'appartamento sono i seguenti:
1) natura e consistenza del bene;
2) stato di manutenzione dello stesso;
3) posizione rispetto alla città, ai mezzi pubblici ed ai servizi;
4) individuazione della zona di appartenenza all'interno del PGT;
5) valore corrente di mercato di immobili assimilabili a quelli in oggetto.
Si ricorda che il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: *«L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»*.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Fagnano Olona, agenzie: locali e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese e Borsino immobiliare.

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	65,81	0,00	65.810,00	65.810,00
				65.810,00 €	**65.810,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.810,00**

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: **€. 57.810,00**

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: **€. 10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.800,00**

data 09/07/2026

il tecnico incaricato
Gabriele Sposato