

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dr. Nicolò GRIMAUDDO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

G.I.V.G srl

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpcc.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

Pagina 1 di 29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
73/2026

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BUSTO ARSIZIO VIA MICHELANGELO BUONARROTI 10, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di porzione di negozio al piano terra facente parte del fabbricato denominato "Condominio Residenza Irene", posto ad angolo tra le vie Mameli e Buonarroti, con accesso al pubblico da Via Mameli. L'unità immobiliare ha suddivisione interna costituita da diversi ambienti funzionali all'attività in essere (ambulatorio odontoiatrico) ed è direttamente comunicante (senza alcuna suddivisione interna) ad altra unità commerciale, sempre della stessa proprietà, identificata con il sub. 542 (come descritta al successivo punto B), e ad altro subalterno (identificato al numero 540, di altra proprietà, e non oggetto della presente procedura esecutiva), dove è attualmente ubicata la "sala d'attesa" nonché un vano tecnico, entrambi funzionali all'attività in atto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4036 sub. 541 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 107 mq, rendita 1.939,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. 10, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/05/2021 e precedenti: DIVISIONE del 18/01/2021; VARIAZIONE del 19/12/2019 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Coerenze: Da Nord, in senso orario: Via Mameli, A.U.I., giardino comune, disimpegno condominiale, A.U.I., Via Buonarroti.
A miglior specifica, si prenda visione della visura storica catastale (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

B negozio a BUSTO ARSIZIO VIA MICHELANGELO BUONARROTI 10, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di porzione di negozio al piano terra facente parte del fabbricato denominato "Condominio Residenza Irene", posto ad angolo tra le vie Mameli e Buonarroti, con accesso da Via Buonarroti (attualmente non utilizzato). L'unità immobiliare ha suddivisione interna costituita da diversi ambienti funzionali all'attività in essere (ambulatorio odontoiatrico) ed è direttamente collegata, tramite disimpegno "connettivo", al subalterno 541 (identificato al precedente punto A).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4036 sub. 542 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 71 mq, rendita 1.287,06 Euro, indirizzo catastale: VIA





MICHELANGELO BUONARROTI n. 10 , piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/05/2021 e precedenti: DIVISIONE del 18/01/2021;VARIAZIONE del 19/12/2019 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Coerenze: Da Nord, in senso orario: A.U.I, disimpegno condominiale, A.U.I, Via Buonarroti.
A miglior specifica, si prenda visione delle relativa visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 285.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 271.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 269.570,30
Data di conclusione della relazione:	13/06/2026

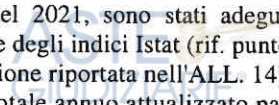


3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 7+7, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 01/02/2028, registrato il 25/02/2021 a Milano 2 ai nn. 002726 - SERIE 3T e 002728 - SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 20.000 + €13.000 (+SUCC. ADEGUAMENTI ISTAT).

Trattasi di due singoli contratti di locazione (ALL.14), aventi ad oggetto le due unità immobiliari di cui presente esecuzione (mapp. 4036 sub. 541 e sub. 542), in uso alla società conduttrice per "attività di ambulatorio odontoiatrico e/o polispecialistico ed attività connesse e/o accessorie commerciale/di servizio", unitamente al subalterno collegato n. 540 (non oggetto di esecuzione e di altra proprietà). Durante il sopralluogo, effettuato in data 13/05/2026, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), come si evince dal relativo verbale (ALL. 2), era presente il rappresentante legale della [REDACTED] eseguita, nonchè il personale addetto all'attività in essere: **gli stessi hanno manifestato disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

I canoni annuali dichiarati sui singoli contratti del 2021, sono stati adeguati negli anni in ottemperanza alle clausole contrattuali e in applicazione degli indici Istat (rif. punto 4 dei contratti), portandoli allo stato attuale (si veda ultima comunicazione riportata nell'ALL. 14), ad € 21.949,00 per il sub. 541, e € 14.266,73 per il sub. 542, per un totale annuo attualizzato pari ad € 36.215,73 (pari ad € 3017,97/mese), ed esclude servizi e oneri accessori (fornitura acqua, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento e oneri condominiali). Copia dei contratti di locazione con le



ricevute di registrazione, sono stati forniti dal legale rappresentante della cooperativa esecutata (si veda ALL.14).

Alla luce della disamina dei contratti reperiti, si procede di seguito alla **VERIFICA ANALITICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO COMPLESSIVO DICHIARATO**: considerati i valori correnti di locazione della zona, e valutate le consistenze commerciali dei beni locati (unità commerciali al piano terra facenti parte del Condominio "Residenza Irene"), si dimostra di seguito come i canoni dichiarati contrattualmente **appaiano leggermente più alti rispetto al prezzo medio delle quotazioni di zona**.

Infatti il valore medio di locazione desumibile dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate risulta, per la tipologia "negozi-stato conservativo ottimo", pari a € 11,00mq/mese (valore minimo € 9/mq/mese, e valore massimo € 13/mq/mese); il valore medio di locazione desumibile invece dalle quotazioni riportate sul portale "Borsino immobiliare" risulta, per i "negozi", pari a € 7,39 mq/mese (valore minimo € 5,98/mq/mese e valore massimo € 8,80 mq/mese). Poichè i beni contemplati dal contratto in essere hanno una superficie commerciale totale di mq 198,00 (valore dato dalla somma di mq 118 mq per il sub. 541, e di mq 80 per il sub. 542), e come risultante da specifico calcolo della consistenza, riportata a pag. 28 della presente, considerando l'ottimo stato conservativo e manutentivo rilevato, applicando il valore massimo desunto dalle quotazioni di cui sopra, si ottiene il seguente calcolo: $\text{mq } 198,00 \times \text{€ } 13,00/\text{mq/mese} = \text{€ } 2.574,00/\text{mese}$, **pari ad un canone di € 30.888,00/anno < di € 36.215,73 attualmente applicati**.

Si desume quindi che il canone ottenuto, pur applicando il valore massimo delle banche dati consultate, risulti sovrastimato di circa il 17% in più rispetto ai valori dei canoni di locazione correnti sul mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed i certificati notarili già depositati agli atti e ivi riallegati (ALL. 5). **Si precisa che le certificazioni notarili depositate risalgono fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.**

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2016 a firma di dott.sa Chiara Bardelli, notaio in Busto Arsizio ai nn. 2751/1385 di repertorio, registrata il 02/08/2016 a Varese ai nn. 23670 serie 1T, iscritta il 03/08/2016 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 93390/17651, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 7.000.000,00.

Importo capitale: € 3.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita ai primitivi immobili catastalmente distinti al fg. 16 mapp. 4036 sub. 1-2-4-5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28, e al fg. 16 mapp. 10696 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8, e al fg. 16 del mapp. 14960 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8, da cui derivano i beni oggetto della presente procedura, a seguito di ristrutturazione, frazionamento e fusione (si vedano specifiche ispezione ipotecaria, ALL. 4, e visure storiche, ALL. 7). A margine della suddetta visura ipotecaria risultano varie annotazioni per riduzione di somma e/o frazionamento di quota (si rimanda alla specifica lettura dell' ispezione ipotecaria, ALL.4).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 20/02/2026 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO -UNEP ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 19/03/2026 a ll'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 37362/25948, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita ai beni identificati ai precedenti punti A) e B), oggetto della presente relazione peritale, e come da specifica visura ipotecaria (ALL. 4).

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:	€ 3.268,88
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 1.749,70
Millesimi condominiali:	88,28

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore condominiale, nel comunicare che non vi sono ad oggi spese condominiali straordinarie già deliberate, ha fornito la contabilità a sua disposizione alla data della richiesta (ALL. 13): come si evince dai prospetti contabili, l'esercizio ordinario preventivo 01.07.2025-30.06.2026, ha previsto spese di proprietà, spese di gestione, scale e ascensore, spese di riscaldamento e raffrescamento, spese acqua potabile e calda, pulizie, etc. per un totale generale del condominio di € 56.780,00. L'importo specifico delle spese ordinarie annue sopra indicate, riguardano il totale del sub. 541 (per millesimi 52,66 e corrispondente alla posizione n.3 in elenco), le cui spese di competenza (di proprietà e dell'inquilino), ammontano ad € 1945,56, e del sub.542 (millesimi 35,62, corrispondente alla posizione n. 4 in elenco), le cui spese di competenza (di proprietà e dell'inquilino), ammontano ad € 1323,32. Nel prospetto fornito, infatti, le spese sono suddivise per spese di proprietà e spese inquilino e coprendono: ascensore, acqua potabile, riscaldamento/raffrescamento, acqua calda, quota fissa e a consumo. L'Amministratore ha trasmesso inoltre la rendicontazione delle situazioni personali relative alla cooperativa proprietaria e alla società conduttrice, da cui risultano rispettivamente spese insolte pari ad € 797,70 e ad € 952,00 (=tot. € 1749,70).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificati notarili),

ALL.6 (titolo di provenienza), visure storiche catastali (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2016), con atto stipulato il 29/07/2016 a firma di Notaio Bardelli Chiara ai nn. 2749/1384 di repertorio, trascritto il 03/08/2016 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 93391/59669.

Il titolo è riferito all'intero complesso immobiliare di vecchia costruzione che, a seguito di ristrutturazione, frazionamento e fusione, ha dato origine ai beni oggetto della presente procedura. Nello specifico l'atto è riferito al trasferimento dei mappali distinti come segue: al fg. 16 mapp. 4036 sub. 1-2-4-5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28, e al fg. 16 mapp. 10696 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8, e al fg. 16 del mapp. 14960 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 (si vedano specifica ispezione ipotecaria dell'atto di compravendita, ALL. 4, e visura storica, ALL. 7).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (fino al 17/12/1968).

Si veda quanto richiamato nella certificazione notarile (ALL. 5).

██████████, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1968 fino al 29/07/2016), con atto stipulato il 17/12/1968 a firma di Notaio Visentini Nerio ai nn. 62642/7814 di repertorio, trascritto il 08/01/1969 a Conservatoria di Milano 3 ai nn. 1147/880.

Il titolo è riferito ai "primitivi immobili riportati al Catasto Fabbricati sez. BU fg. 16 p.la. 4036 sub. 1-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-2-3-4-5-6-7-8-9-20-21-23-24" (si veda quanto richiamato nella certificazione notarile, ALL. 5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato sul portale dell'Ente comunale (ALL.10), mediante accurata ricerca nominativa sull'archivio telematico presente, dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale, ha prodotto numerose pratiche edilizie afferenti il complesso immobiliare. Si elencano di seguito, oltre al titolo edilizio originario e successive varianti, le pratiche che hanno riguardato nello specifico i beni oggetto della presente relazione peritale (tutte riportate nell'ALL.11).

Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzoneamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 91/2015 e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di "ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale e commerciale con recupero abitativo di sottotetto; formazione di box interrati e servizi-Via Buonarroti 10 mapp. 4036", presentata il 22/06/2015 con il n. 50054 di protocollo, rilasciata il 01/07/2016 con il n. 91/2015 di protocollo, agibilità del 17/05/2021 con il n. 65706 di protocollo.

In data 19/08/2016 il Permesso di Costruire è stato volturato interamente alla ██████████. Si vedano i documenti edilizi relativi di cui all' ALL. 11a. NB: A tale titolo sono seguite numerosi varianti in corso d'opera che hanno riguardato varie unità immobiliari del complesso edilizio. Di seguito si citano esclusivamente quelle che hanno interessato anche i beni di cui trattasi.

SCIA N. 130/2019, intestata a ██████████ per lavori di "variante al PdC 91/2015", presentata il 25/07/2019 con il n. 86709 di protocollo.

Si vedano i documenti edilizi di cui all' ALL. 11b.

SCIA N. 209/2020, intestata a [REDACTED] per lavori di "variante al PdC 91/2015", presentata il 28/12/2020 con il n. 0148702 di protocollo.

Si vedano i documenti edilizi di cui all' ALL. 11c.

SCIA N. 130/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di "variante alla SCIA 130/2019 (formazione di tavolati interni e parziali demolizioni per futuro utilizzo ambulatorio odontoiatrico)", presentata il 28/04/2021 con il n. 0057757 di protocollo.

Si vedano i documenti edilizi di cui all' ALL. 11d.

SCIA N. 165/2021, intestata a [REDACTED], per lavori di "variante alla SCIA 130/2021 (variante finale con modifiche interne per chiusura lavori)", presentata il 13/05/2021 con il n. 0064793 di protocollo.

Si vedano i documenti edilizi di cui all' ALL. 11e.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER AGIBILITA' N. 48/2021, intestata a [REDACTED] presentata il 17/05/2021 con il n. 0065706 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a rilascio agibilità per uso ambulatorio odontoiatrico.

Si vedano i documenti edilizi di cui all' ALL. 11f.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona B6/b - ambiti con presenze di interesse storico-ambientale.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 29. Ambiti residenziali di interesse storico ambientale (B6).

Per il sub ambito B6b, i parametri edilizi ed urbanistici sono i seguenti:

a. If = 0,70 mq/mq

b. H = 11,00 m

c. RC= 40%

d. P = vedi tabella Art. 10

e. Vf = 30%

f. Vp=1/3 di Vf

. Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il complesso immobiliare in oggetto.

Si confrontino gli estratti dell'azonamento e norme tecniche sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (schede catastali) - ALL. 12 (estratti azionamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificati notarili).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

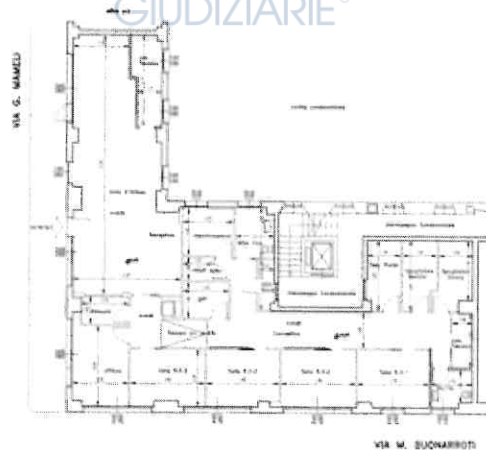
L'immobile risulta **conforme**.

NB: si precisa che è stata rilevata una discrepanza nella misura indicata sull'ultima planimetria

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

Pagina 7 di 29

comunale agli atti, per il serramento del locale indicato quale " Sala R.0.1"; la planimetria infatti riporta la quota di una porta finestra/vetrina di 345/280, ma nella realtà vi è un serramento/finestra avente quota 100/160. Si ritiene sia un mero errore di trascrizione reiterato sulle varie pratiche edilizie in variante agli atti (SCIA 130/2021 e SCIA 165/2021) in quanto sulle planimetrie iniziali di progetto, sui relativi prospetti, nonché sui rendering allegati alla prime pratiche edilizie agli atti comunali, l'apertura è sempre stata indicata con misura della finestra di fatto oggi presente.



PLANIMETRIA COME DA SCIA 165/2021



RENDER (COME DA PDC 91-2015)



PLANIMETRIA COME DA PdC 91-2015



PROSPETTI COME DA PdC 91-2015

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Procedura Docfa)

L'immobile risulta **conforme**.

Si allegano di seguito le schede catastali dei due subalterni, reperite agli atti:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

scheda catastale sub. 541



scheda catastale sub. 542

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

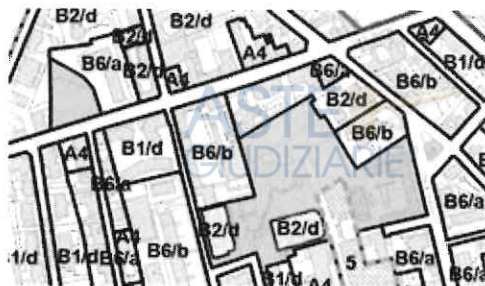
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12)

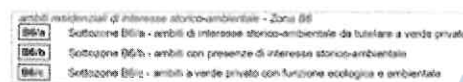
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'azzoneamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insistono i beni di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale è conforme a quella autorizzata e a quanto previsto dall'azzoneamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2). Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Estratto PGT vigente



Estratto legenda

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si rimanda alle dichiarazioni e ai certificati di conformità depositati agli atti e allegati alla pratica 48/2021 inoltrata per l'ottenimento dell'agibilità (ALL. 11f).

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MICHELANGELO BUONARROTI 10

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BUSTO ARSIZIO VIA MICHELANGELO BUONARROTI 10, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di porzione di negozio al piano terra facente parte del fabbricato denominato "*Condominio Residenza Irene*", posto ad angolo tra le vie Mameli e Buonarroti, con accesso al pubblico da Via Mameli. L'unità immobiliare ha suddivisione interna costituita da diversi ambienti funzionali all'attività in essere (ambulatorio odontoiatrico) ed è direttamente comunicante (senza alcuna suddivisione interna) ad altra unità commerciale, sempre della stessa proprietà, identificata con il sub. 542 (come descritta al successivo punto B), e ad altro subalterno (identificato al numero 540, di altra proprietà, e non oggetto della presente procedura esecutiva), dove è attualmente ubicata la "sala d'attesa" nonché un vano tecnico, entrambi funzionali all'attività in atto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4036 sub. 541 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 107 mq, rendita 1.939,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. 10, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/05/2021 e precedenti: DIVISIONE del 18/01/2021; VARIAZIONE del 19/12/2019 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze: Da Nord, in senso orario: Via Mameli, A.U.I, giardino comune, disimpegno condominiale, A.U.I, Via Buonarroti.

A miglior specifica, si prenda visione della visura storica catastale (ALL. 7), della relativa scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



reception



Ufficio



Sala R.0.4.



Sala R.0.3 - disimpegno di collegamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*disimpegno di collegamento*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO-CASTELLANZA - GALLARATE - VARESE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Orto foto**Vista da Via Mameli*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Contesto esterno



Particolare vista esterna

SERVIZI

asilo nido
 biblioteca
 campo da tennis
 campo da calcio
 centro commerciale
 centro sportivo
 cinema
 farmacie
 municipio
 musei
 negozi al dettaglio
 ospedale
 palestra
 parco giochi
 palazzetto dello sport
 piscina
 polizia
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 stadio
 supermercato
 teatro
 università
 verde attrezzato
 vigili del fuoco

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 km Mpx - 47 Km Linate - 76



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Km Orio al Serio
autobus distante 270 mt
autostrada distante 3 km (svincolo Busto Arsizio A8)
ferrovia distante 400mt (FS) - 1,4 Km (TRENORD)
superstrada distante 3 km (superstrada per Mpx)

★★★★★

★★★★★

★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il subalterno in questione (sub. 541), è posto al piano terra ed è accessibile al pubblico direttamente dalla porta/vetrina posta su Via Mameli: ha quattro vetrine (due prospettanti la Via Mameli e due la Via Buonarroti), è compartimentato in varie sale e ambienti funzionali all'attività in essere, collegata, agli altri due subalterni, il 540 (non oggetto di procedura esecutiva e di altra proprietà), e il sub. 542 descritto al punto B). Gli ambienti presentano pavimento del tipo galleggiante e divisioni interne con pareti in cartongesso con parziali inserimenti di vetrate e porte, anche scorrevoli. L'unità è servita da impianto di riscaldamento comune per tutti e tre i subalterni (l'impianto di ventilazione è invece ubicato in apposito locale tecnico facente però parte del sub. 540, non oggetto di procedura e di altra proprietà). Nello specifico, il subalterno 541 risulta attualmente diviso in zona reception, due sale visita, un ufficio, piccoli vani funzionali all'attività in essere (sterilizzazione, rifiuti speciali, OPT, ritocchi), un servizio igienico per i pazienti, un vano tecnico con reti di derivazione comuni a servizio di tutti e tre i subalterni. Le finiture interne e lo stato conservativo denotano un ottimo stato manutentivo, e sono di seguito dettagliate e meglio rappresentate sul rilievo fotografico di cui ad ALL.3, a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrine fisse + anta d'ingresso apribile, realizzati in alluminio e vetro.

★★★★★

infissi interni: porte a battente o scorrevoli, inserite nei pannelli divisorii.

★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in pavimento del tipo "galleggiante" in gres.

★★★★★

plafoni: realizzati in controsoffittature in cartongesso.

★★★★★

rivestimento interno: posto in pareti e plafoni realizzato in gesso con tinteggiatura.

★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in pittura per esterni a base di silicati color pastello e modanature color cemento.

★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: impianto aeraulico di climatizzazione e vmc; conformità: conforme. Si

★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

veda documentazione di conformità depositata agli atti comunali (all. 11f).

elettrico: conformità: conforme. Si veda documentazione depositata agli atti comunali (all. 11f).

idrico: impianto idrico-sanitario, distribuzione aria compressa, aspirazione aria; conformità: conforme. Si veda documentazione depositata agli atti comunali (all. 11f).

termico: pompa di calore + solare fotovoltaico; i diffusori sono in impianto canalizzato; conformità: conforme. Si veda documentazione depositata agli atti comunali (all. 11f).

★★★★★★★★

★★★★★★★★

★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

reception



sale visite-disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

sala visita

ASTE
GIUDIZIARIE®

vano tecnico del sub. 540 (imp. ventilazione)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

particolare vano tecnico del sub. 541 (ubicazione server)

CLASSE ENERGETICA:

A

[320,60 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1202600075121 registrata in data 14/05/2021

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	
Superficie commerciale (lorda)	118,00	x	100 %	=	118,00	
negozio -sub. 541						
Totale:	118,00				118,00	

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

Pagina 16 di 29

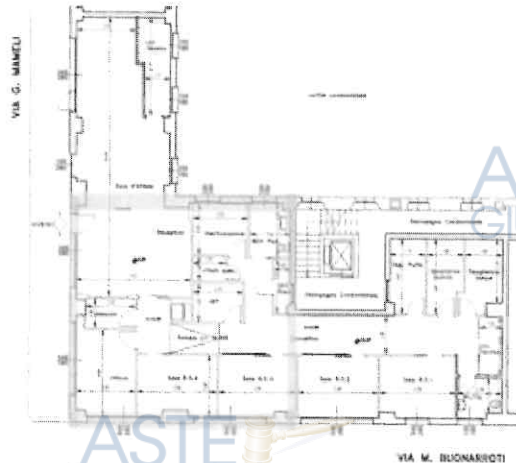
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

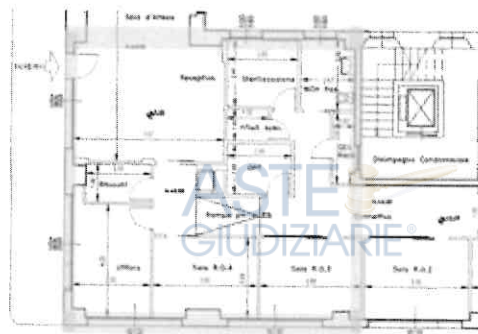
LEGENDA

	SUB 540
	SUB 541
	SUB 542

suddivisione subalterna (sub. 540-541-542) occupati
dall'attività in atto



planimetria generale (estratta dalla PE 165-2021)



particolare planimetria sub. 541 (estratta da PE 165-2021)



particolare planimetria sub. 541 (estratta da scheda catastale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi, stato conservativo ottimo - valore medio

Indirizzo: Zona semicentrale: vie DONIZETTI, CORSO

ITALIA, FS, FNM, CASTELMORONE, MAGENTA, MAZZINI, GIUSSANO, D.D

AOSTA, ZAPPELINI, A. VOLTA.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

Pagina 17 di 29

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi, stato conservativo normale - valore medio

Indirizzo: Zona semicentrale: vie DONIZETTI, CORSO
ITALIA, FS, FNM, CASTELMORONE, MAGENTA, MAZZINI, GIUSSANO, D.D
AOSTA, ZAPPELINI, A. VOLTA.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 770,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Unità Immobiliare Commerciale a Busto Arsizio, completamente ristrutturata

Indirizzo: Via M. Buonarroti, 10

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 1.717,17 Euro/mq



Indirizzo: V.Donizetti, Corso Italia, Fs, Fnm, V.Castelmorone, V.Magenta, V.Mazzini, V.Giussano,

V.D.D Aosta, V.Zappellini, V.A.Volta.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.600,00 pari a 1.046,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2025

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio Varese - 2025

Descrizione: unità commerciali - negozi (valore medio)

Indirizzo: Busto Arsizio-Frati- Tribunale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.950,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

Pagina 18 di 29



SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE NEGOZIO (sub. 541) = mq 118,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,00 x 1.700,00 = **200.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 200.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 200.000,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MICHELANGELO BUONARROTI 10

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a BUSTO ARSIZIO VIA MICHELANGELO BUONARROTI 10, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di porzione di negozio al piano terra facente parte del fabbricato denominato "Condominio Residenza Irene", posto ad angolo tra le vie Mameli e Buonarroti, con accesso da Via Buonarroti (attualmente non utilizzato). L'unità immobiliare ha suddivisione interna costituita da diversi ambienti funzionali all'attività in essere (ambulatorio odontoiatrico) ed è direttamente collegata, tramite disimpegno "connettivo", al subalterno 541 (identificato al precedente punto A).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4036 sub. 542 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 71 mq, rendita 1.287,06 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. 10, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/05/2021 e precedenti: DIVISIONE del 18/01/2021; VARIAZIONE del 19/12/2019 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE
- Coerenze: Da Nord, in senso orario: A.U.I., disimpegno condominiale, A.U.I., Via Buonarroti. A miglior specifica, si prenda visione delle relativa visura storica catastale (ALL. 7), della

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

scheda catastale (ALL. 9), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.



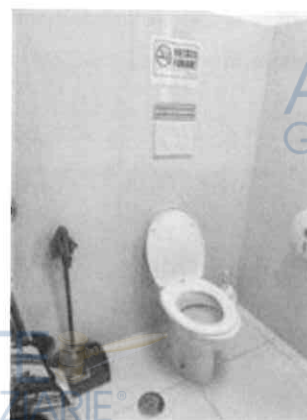
disimpegno di collegamento



sala visita-tipo



connettivo tra sub. 541-542



servizio igienico operatori

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO-CASTELLANZA - GALLARATE - VARESE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Orto foto



Vista da Via Mameli



Contesto esterno



Particolare vista esterna

SERVIZI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

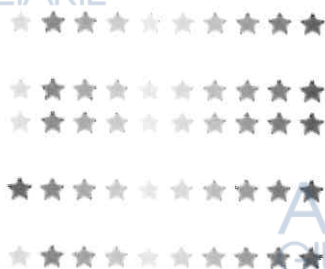
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

piscina
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 km Mpx - 47 Km Linate - 76 Km Orio al Serio
autobus distante 270 mt
autostrada distante 3 km (svincolo Busto Arsizio A8)
ferrovia distante 400mt (FS) - 1,4 Km (TRENORD)
superstrada distante 3 km (superstrada per Mpx)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il subalterno in questione (sub. 542), posto in adiacenza al sub. 541, è parte integrante dell'attività di ambulatorio odontoiatrico in essere, ed è accessibile al pubblico dal "connettivo" interno di collegamento (come si è già detto presenta comunque una porta d'accesso pubblico da Via Buonarroti, attualmente non utilizzata). Ha infatti una vetrina (con porta inserita) e due finestre prospettanti la Via Buonarroti. Internamente è suddiviso in due sale visita e ambienti accessori funzionali all'attività (dep. pulito, spogliatoio uomini, spogliatoio donne, locale tecnico, servizio igienico operatori). Gli ambienti presentano pavimento del tipo galleggiante e divisioni interne con pareti in cartongesso e vetrate con porte anche scorrevoli. L'unità è servita da impianto di riscaldamento comune a tutti e tre i subalterni (l'impianto di ventilazione è invece ubicato in apposito locale tecnico facente però parte del sub. 540, non oggetto di procedura esecutiva, e di altra proprietà). Le finiture interne e lo stato conservativo denotano un ottimo stato manutentivo, e sono di seguito dettagliate e meglio rappresentate sul rilievo fotografico di cui ad ALL.3, a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrina fissa e anta d'ingresso apribile, realizzati in alluminio e vetro.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

Pagina 22 di 29

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

infissi interni: porte a battente o scorrevoli, inserite nei pannelli divisorii.

pavimentazione interna: realizzata in pavimento del tipo "galleggiante" in gres.

plafoni: realizzati in controsoffittature in cartongesso.

rivestimento interno: posto in pareti e plafoni, realizzato in gesso con tinteggiatura.

rivestimento esterno: realizzato in pittura per esterni a base di silicati color pastello e modanature color cemento.

Degli Impianti:

condizionamento: impianto aeraulico di climatizzazione e vmc ; conformità: conforme. Si veda la documentazione depositata agli atti comunali (all. 11f).

elettrico: conformità: conforme. Si veda documentazione depositata agli atti comunali (all. 11f).

idrico: impianto idrico-sanitario, distribuzione aria compressa, aspirazione aria; conformità: conforme. Si veda documentazione depositata agli atti comunali (all. 11f).

termico: pompa di calore + solare fotovoltaico; i diffusori sono in impianto canalizzato conformità: conforme. Si veda documentazione depositata agli atti comunali (all. 11f).



sale visite-disimpegno



sala visita

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

locale tecnico (quadro elettrico generale comune)



servizio igienico operatori

CLASSE ENERGETICA:

A

[314.03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1202600075221 registrata in data 14/05/2021

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	
Superficie	commerciale	(lorda)	80,00	x	100 %	=	80,00	
negozio -sub. 542								
Totale:			80,00				80,00	

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

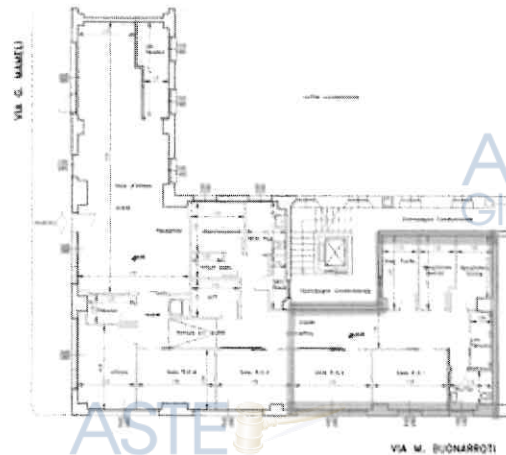
Pagina 24 di 29

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

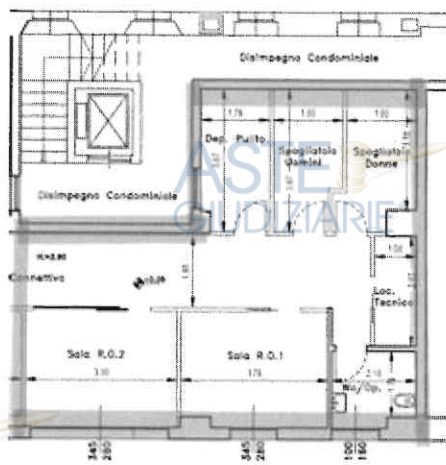
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LEGENDA

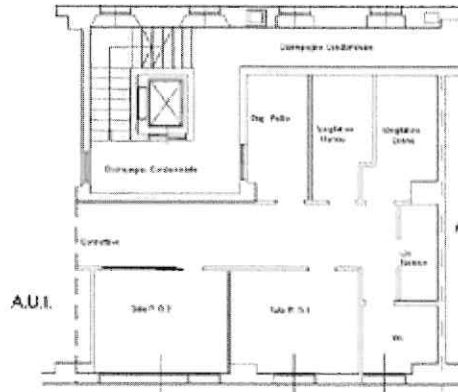
	SUB 540
	SUB 541
	SUB 542

ASTE
GIUDIZIARIE®suddivisione subalterna (sub. 540-541-542) occupati
dall'attività in atto

planimetria generale (estratta da PE 165-2021)

ASTE
GIUDIZIARIE®

particolare planimetria sub. 542 (estratta da PE 165-2021)



particolare planimetria sub. 542 (estratta da scheda catastale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*Data contratto/rilevazione: *31/12/2025*Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*Descrizione: *Negozi, stato conservativo ottimo - valore medio*Indirizzo: *Zona semicentrale: vie DONIZETTI, CORSO ITALIA, FS, FNM, CASTELMORONE, MAGENTA, MAZZINI, GIUSSANO, D.D AOSTA, ZAPPELINI, A. VOLTA.*

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

Pagina 25 di 29

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 230.000,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2025
 Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Descrizione: Negozi, stato conservativo normale - valore medio
 Indirizzo: Zona semicentrale: vie DONIZETTI, CORSO
 ITALIA, FS, FNM, CASTELMORONE, MAGENTA, MAZZINI, GIUSSANO, D.D
 AOSTA, ZAPPELINI, A. VOLTA.
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 77.000,00 pari a 770,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/04/2026
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Unità Immobiliare Commerciale a Busto Arsizio, completamente ristrutturata
 Indirizzo: Via M. Buonarroti, 10
 Superfici principali e secondarie: 198
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 340.000,00 pari a 1.717,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 30/04/2026
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
 Descrizione: Negozi - valore medio
 Indirizzo: V.Donizetti, Corso Italia, Fs, Fnm, V.Castelmorone, V.Magenta, V.Mazzini, V.Giussano,
 V.D.D Aosta, V.Zappellini, V.A. Volta.
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 104.600,00 pari a 1.046,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 13/11/2025
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio Varese - 2025
 Descrizione: unità commerciali - negozi (valore medio)
 Indirizzo: Busto Arsizio-Frati- Tribunale
 Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.950,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE NEGOZIO (sub. 542)= mq 80

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 1.700,00 = **136.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione;
- 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione;
- 3) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio, Borsino immobiliare, etc);
- 4) la documentazione e gli atti esaminati;
- 5) il sopralluogo effettuato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Varese- Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: annunci su portali internet

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;

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA
Pagina 27 di 29



- 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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	118,00	0,00	200.000,00	200.000,00
B	negozio	80,00	0,00	136.000,00	136.000,00
				336.000,00 €	336.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (due unità commerciali contigue al piano terra), è interamente intestata all'esecutata. Seppur già catastalmente divisi in due subalterni, e accessibili individualmente dalle pubbliche vie, allo stato attuale gli immobili presentano distribuzioni impiantistiche comuni e suddivisione dei vani interni e relative superfici funzionali esclusivamente all'attività attualmente svolta dal conduttore (ambulatorio odontoiatrico). Allo stato attuale non si ritiene pertanto che il lotto possa essere comodamente frazionabile in due porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento (salvo effettuare in futuro, oltre alla separazione in natura dei due subalterni, attraverso opere murarie di divisione fisica, anche e soprattutto la separazione impiantistica, la cui fattibilità e costi saranno da valutarsi a cura di ditte specializzate, previo sopralluoghi e valutazioni sulla distribuzione della rete impiantistica esistente).

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 50.400,00**

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: **€. 285.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 14.280,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 271.320,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.749,70**

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: **€. 269.570,30**

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

Pagina 28 di 29



data 13/06/2026

il tecnico incaricato
arch. Beatrice BOVA



tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA
Pagina 29 di 29

