



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

264/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Guido Riccardo Grassi

CF:GRSGRC59D14H240M

con studio in ANGERA (VA) viale Libertà 48

telefono: 393480013766

email: info@studiograssilandini.it

PEC: guidoriccardo.grassi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
264/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SESTO CALENDE Via Lentate 33, frazione Lentate, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è inserito in un corpo fabbrica appartenente a una vecchia villa nobiliare ristrutturata e suddivisa in diversi appartamenti, l'edificio è posto in un ambito di elevate qualità panoramiche, sono presenti nella proprietà una piscina dei campi da tennis e un ampio parco con essenze di pregio, oggi la piscina e il campo da tennis non sono praticabili.

All'appartamento si accede da un androne che collega un cortile pavimentato con una rizzata ordinata, si accede a un vano scala che collega l'interno dell'appartamento, al piano primo c'è un locale di ingresso in cui è presente una scala a chiocciola per raggiungere il piano secondo composto da un soggiorno, una cucina, un corridoio, un disimpegno notte ampio, un primo bagno, una camera da letto ampia e il suo bagno di servizio.

Le finiture in origine potevano essere classificate come finiture di pregio tuttavia, il livello di conservazione non ha potuto confermare questa definizione e richiedono un intervento di riqualificazione particolarmente oneroso.

Nel piano seminterrato è presente la cantina cieca, in buono stato a cui si accede da un corridoio comune con altre 3 cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 3.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 445 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: VIA LENTATE n. 33, SESTO CALENDE, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 6 particella 445 sub. 518 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria A/8, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 942,53 Euro, indirizzo catastale: Via Lentate 33, SESTO CALENDE, piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

A.1 **cantina**, composto da locale unico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

80,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.300,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

, stipulata il 19/11/1990 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 131750 di repertorio, trascritta il 14/12/1990 a Ufficio Provinciale di VARESE ai nn. RG16251 RP 11820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi di - Convenzione edilizia.

La società Piana di Calende SRL, si è impegnata a dare esecuzione al pian di recupero secondo gli elaborati in progetto allegati alla convenzione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dall'atto; per se, i suoi eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare. La convenzione entrerà in vigore non appena avrà ottenuto le approvazioni di legge.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2020 a firma di Notaio CANDORE CARMELO ai nn. 62324/52696 di repertorio, iscritta il 28/04/2020 a Ufficio Provinciale di VARESE ai nn. RP 876; RG 5461, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 25



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/08/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5584 di repertorio, registrata il 30/09/2025 a Ufficio Provinciale di VARESE - Territorio ai nn. RP 13578 RG 18509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*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:	€. 4.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 5.216,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.760,00
Millesimi condominiali:	proprietà 52.570
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Presenza di ampi spazi e di una piscina scoperta ma non attiva	quelli di riscaldamento
Ulteriori avvertenze:	79,744

Il condominio è dotato di numerosi servizi, quali corti ben finite con rizzata e percorsi in pietra, un ampio parco, aree di ritrovo chiuse e aperte coperte, una piscina e campi da tennis.

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di Compravendita (dal 16/04/2020), con atto stipulato il 16/04/2020 a firma di Candore Carmelo di Arcisate ai nn. 62323/52695 di repertorio, trascritto il 28/04/2020 a Varese ai nn. 5460/3743

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di Compravendita (dal 30/09/2002 fino al 22/10/2008), con atto stipulato il 30/09/2002 a firma di Notaio Bignami Cesare di Codogno ai nn. 86171/23068 di repertorio, trascritto il 16/10/2002 a Varese ai nn. 20770/14286

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di Compravendito (dal 22/10/2008 fino al 18/12/2008), con atto stipulato il 22/10/2008 a firma di Gramatica Monica di Gravellona Toce ai nn. 407/252 di repertorio, trascritto il 18/11/2008 a Varese ai nn. 24715/15570

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di Decreto di trasferimento (dal 18/12/2008 fino al 23/07/2019), con atto stipulato il 18/12/2008 a firma di Trinmarchi Giuseppe Antonio Michele di Gragnano ai nn. 5822/2103 di repertorio, trascritto il 24/12/2008 a Varese ai nn. 27647/17544

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario (dal 23/07/2019 fino al 16/04/2020), con atto stipulato il 23/07/2019 a firma di



Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 10147 di repertorio, trascritto il 11/09/2019 a Varese ai nn. 16240/11172

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **7/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 18/07/2001 con il n. 7/01 di protocollo, agibilità del 19/12/2007 con il n. 51/2007 di protocollo.

Seguono pratiche precedenti conformi: 77/96, 26/96, 156/95, 72/93, 10391. Agibilità per silenzio assenso n 51/2007

CONCESSIONE EDILIZIA N. **103/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia e opere di urbanizzazione

Voltura di concessione edilizia 103/91 N. **72/93**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Opere esterne e pertinenziali N. **156/95**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Pertinenza piscina e accessorio interrato N. **26/96**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

CONCESSIONE EDILIZIA N. **77/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti parz. difformità ristrutturazione Castellaccio, autorimesse, urbanizzazione"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 15/06/2020, l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

. Le tipologie di intervento consentite nei NAF sono le seguenti:

a. manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 27 comma 1 lettere a), b), c) della L.R. 12/2005;

b. ristrutturazione edilizia anche per demolizione e ricostruzione fedele con mantenimento della sagoma e del sedime di cui all'art.27 comma 1 lettera

d) della L.R. 12/2005, con le modalità di cui al successivo art. 23; c. sostituzione edilizia per demolizione e ricostruzione, completamento e ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27 comma 1 lettere e), f) della L.R. 12/2005, con le modalità di cui al successivo art. 24;

.
Per le altre tipologie di aree o di immobili, vengono indicati i parametri di tipo quantitativo, di tipo morfologico, di tipo funzionale e di tipo prestazionale: o i beni storico-artistici monumentali o aree di pregio o aree di risarcimento paesaggistico o edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente e il paesaggio o spazi pubblici e di uso pubblico (ai sensi delle presenti norme) o i luoghi urbani o la gerarchia di strade, piazze, viali – le tipologie varie o spazi non edificati all'interno del tessuto urbano consolidato.

Con riferimento agli ambiti in cui tali attività sono vietate, gli stessi sono individuati nei Nuclei di Antica Formazione, come dal successivo art. 26 comma 5.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Profilo di un locale non conforme a quanto rappresentato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e pratica di tecnico per SCIA : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a A piano primo locale ingresso

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Locale a piano primo con profilo non conforme
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale e tecnico per la stesura: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state prodotti certificati di conformità impianto elettrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificato di rispondenza a normativa vigente redatto da un tecnico elettrico : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN SESTO CALENDE VIA LENTATE 33, FRAZIONE LENTATE

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO CALENDE Via Lentate 33, frazione Lentate, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è inserito in un corpo fabbrica appartenente a una vecchia villa nobiliare ristrutturata e suddivisa in diversi appartamenti, l'edificio è posto in un ambito di elevate qualità panoramiche, sono presenti nella proprietà una piscina dei campi da tennis e un ampio parco con essenze di pregio, oggi la piscina e il campo da tennis non sono praticabili.

All'appartamento si accede da un androne che collega un cortile pavimentato con una rizzata ordinata, si accede a un vano scala che collega l'interno dell'appartamento, al piano primo c'è un locale di ingresso in cui è presente una scala a chiocciola per raggiungere il piano secondo composto da un soggiorno, una cucina, un corridoio, un disimpegno notte ampio, un primo bagno, una camera da letto ampia e il suo bagno di servizio.

Le finiture in origine potevano essere classificate come finiture di pregio tuttavia, il livello di conservazione non ha potuto confermare questa definizione e richiedono un intervento di riqualificazione particolarmente oneroso.

Nel piano seminterrato è presente la cantina cieca, in buono stato a cui si accede da un corridoio comune con altre 3 cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 3.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 445 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: VIA LENTATE n. 33, SESTO CALENDE, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 6 particella 445 sub. 518 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria A/8, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 942,53 Euro, indirizzo catastale: Via Lentate 33, SESTO CALENDE, piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SOMMA LOMBARDO, GALLARATE, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Prossimo al lago maggiore .





COLLEGAMENTI

aeroporto distante CIRCA 20 KM AEROPORTO MALPENSA al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante A circa 5 km casello autostradale A26 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante A circa 5 km stazione di SESTO CALENDE nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità: eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano: eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione: buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità: eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti: al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento disposto su due livelli, situato al primo e secondo piano di un piccolo contesto residenziale.

Il primo piano è composto da un unico locale con ingresso indipendente, ideale come zona giorno open space o ambiente multifunzionale.

Una scala a chiocciola interna conduce al secondo piano, dove si sviluppa la restante parte dell'abitazione (composta da un secondo ingresso, una cucina spaziosa ma non abitabile, un corridoio che conduce alla zona notte composta da un ampio disimpegno da un primo bagno e da una camera da letto servita da un secondo bagno.

Le pavimentazioni interne sono in parquet ad eccezione dei bagni e delle cucine che sono in ceramica, le pareti di questi locali sono parzialmente rivestiti in ceramica, le pareti sono tutte intonacate.

La climatizzazione invernale è garantita da una alimentazione condominiale che



alimenta dei termosifoni in alluminio, le generose pareti possono garantire una adeguata coibentazione.

L'impianto elettrico non è stata prodotta la certificazione di conformità ma risulta correttamente eseguito, con tubazioni sottotraccia e salvavita.

I bagni si compongono entrambi di lavandino water, bidet uno con doccia e il secondo con vasca.

I serramenti interni sono in legno laccato con leggeri decori adeguati all'ambiente in cui sono posti

L'immobile si distingue per l'autonomia degli accessi e la distribuzione razionale degli spazi, ideale per chi cerca una soluzione giovane, originale e funzionale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	ottimo	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno e metallo , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> gelosie realizzate in legno	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in ceramica	buono	
<i>scale:</i> ingresso a chiocciola con rivestimento in metallo	scarso	

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falda inclinata costruita in laterizio	buono	
--	-------	--

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> condominiale conformità: non rilevabile	nella media	
<i>idrico:</i> acqua calda e acqua fredda con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
<i>termico:</i> condominiale con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile	buono	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 120 v conformità: non rilevabile	buono	







CONSISTENZA:

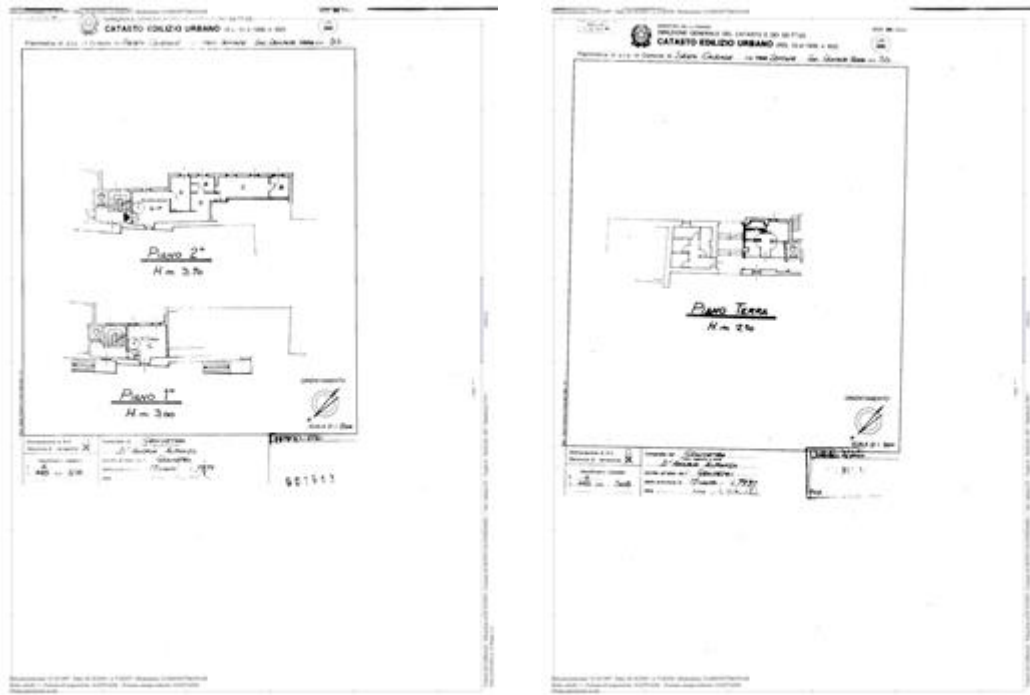
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00



Totale:	80,00	80,00
----------------	--------------	--------------

**ACCESSORI:**

cantina, composto da locale unico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,00	x	50 %	=	3,00
Totale:	6,00				3,00

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: 06/12/2025

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI

Indirizzo: SESTO CALENDE - Zona periferica nord dal centro - Località Lentate Verbano

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 3



Prezzo richiesto: 116.200,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 116.200,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 06/12/2025

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fasci

Indirizzo: SESTO CALENDE - zona rurale appartenente alla regione agraria n 5 colline dello strona

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.325,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/12/2025

Fonte di informazione: CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGIANATO DI VARESE

Descrizione: UNITA' ABITATIVE - Ristrutturata

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 149.400,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/12/2025

Fonte di informazione: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE IN PROVINCIA DI VARESE

Indirizzo: SESTO CALENDE

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.867,47 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

MASSEROLI LUCA STEFANO - SESTO CALENDE (12/12/2025)

Domanda: In un edificio storico posto nella frazione di Lentate abitabile quale può essere il prezzo di riferimento

Offerta: L'importo si può trattare intorno ai 1.300 Euro a mq

Tempo di rivendita o di assorbimento: Non può essere definito a priori

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'Immobile è stato stabilito applicando alla superficie il prezzo unitario determinato dalla media delle indicazioni rilevate dai seguenti osservatori limitatamente al comune di SESTO CALENDE:



- 1) CAMERA DI COMMERCIO di VARESE
- 2) AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 3) BORSINO IMMOBILIARE.
- 4) OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI VARESE

Preciso che nel eseguire le rilevazioni degli Osservatori ho constatato dati differenti tra di loro, giustificati dalla particolarità del mercato nella città di SESTO CALENDE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	1.600,00	=	128.000,00
Valore superficie accessori:	3,00	x	1.600,00	=	4.800,00
					132.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 132.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 132.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'Immobile è stato stabilito applicando alla superficie il prezzo unitario determinato dalla media delle indicazioni rilevate dai seguenti osservatori limitatamente al comune di SESTO CALENDE:

- 1) CAMERA DI COMMERCIO di VARESE
- 2) AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 3) BORSINO IMMOBILIARE.
- 4) OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SESTO CALENDE, agenzie: MASSEROLI LUCA STEFANO - Via Dell'Olmo 11 - SESTO CALENDE, osservatori del mercato immobiliare CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, AGENZIA DELLE ENTRATE E BOLLETTINO 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	80,00	3,00	132.800,00	132.800,00
				132.800,00 €	132.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.300,00**

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: **€. 128.300,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.300,00**

data 11/03/2026

il tecnico incaricato
Guido Riccardo Grassi

