



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO CANOVA

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrica Calloni

CF:CLLNRC66R49D869Q
con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33
telefono: 00393472461186
email: arch.enrica.calloni@awn.it
PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
202/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE Via Canova 37, della superficie commerciale di **61,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi con annessa cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4083 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO CANOVA n. 37 GALLARATE, piano: S1 - 1, intestato a ██████████ derivante da Atto del 28/02/2018 Pubblico ufficiale ATZORI FLAVIANO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 8157 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19681.1/2018 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 05/03/2018

Coerenze: dell'appartamento: proprietà comune, via Canova e unità di terzi, unità di terzi e parte comune della cantina: parte comune, unità di terzi, via Canova, mappale 4084

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.327,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.327,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.327,50
Data di conclusione della relazione:	16/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 28/02/2018 a firma di Notaio Flaviano Atzori ai nn. 8158/7338 di repertorio, iscritta il 05/03/2018 a Milano 2 ai nn. 29198/4499, a favore di Credito Lombardo Veneto SPA, contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario.

Importo capitale: 140000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/09/2022 a firma di Giudice di Pace Busto Arsizio ai nn. 1559/2022 di repertorio, iscritta il 29/12/2023 a Milano 2 ai nn. 178491/31367, a favore di Condominio Canova, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 6000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 4464 di repertorio, trascritta il 23/07/2024 a Milano 2 ai nn. 101445/72521, a favore di CONDOMINIO CANOVA, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.891,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.855,84

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2018), con atto stipulato il 08/02/2018 a firma di Notaio Flaviano Atzori ai nn. 8157/7337 di repertorio, trascritto il 05/03/2018 a Milano 2 ai nn. 29196/18681.

Alle venditrici l'immobile è pervenuto per successione legittima in morte della signora ██████████ e deceduta a Gallarate il 18 aprile 2012 (dichiarazione di successione registrata a Gallarate il giorno 11 luglio 2012 al n. 939 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 ottobre 2012 ai n.ri 97358/66448), la cui accettazione tacita di eredità sarà trascritta contestualmente alla trascrizione del presente atto e per successione legittima in morte del signor ██████████, nato a Gallarate il 2 gennaio 1912 e deceduto a Gallarate il 19 gennaio 1975 (dichiarazione di successione registrata a Gallarate il giorno 8 luglio 1975 al n.50 volume 654 trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 il 11 maggio 1976 ai n.ri 19723/16328). Ai signori ██████████ l'immobile in oggetto pervenne per atto di compravendita in data 25 gennaio 1958 n.18232/3299 di repertorio a rogito Aldo Ferrari, Notaio in Milano, registrato a Milano il 14 febbraio 1958 al n. 29806 volume 1196 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25 febbraio 1958 ai n.ri 9509/8050

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'analisi comparativa tra i titoli abilitativi e lo stato di fatto, emerge quanto segue:

Titolo Originario (1956): Il progetto presenta una difformità (chiusura loggia) già annotata con segni a matita sugli originali, evidenziando una variante avvenuta durante la costruzione.

Consolidamento (1974): Il Nulla Osta 408/74 per il rifacimento tetto riporta elaborati grafici regolarmente timbrati e protocollati che rappresentano l'edificio nella sua conformazione attuale con la porzione del balcone chiuso e reso abitativo.

Ai sensi dell'Art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01 (modificato dal D.L. 69/2024), lo Stato Legittimo è stabilito dall'ultimo titolo che ha interessato l'immobile, integrando i precedenti. Il Nulla Osta del 1974 ha dunque ufficializzato la configurazione rilevata.

Trattandosi di difformità risalenti alla costruzione e documentate da oltre 50 anni (anche tramite Catasto e Agibilità 1954), esse rientrano nelle tolleranze esecutive ex Art. 34-bis. Nonostante il Nulla Osta del 1974 abbia consolidato la volumetria esterna, gli elaborati grafici di tale pratica presentano una carenza documentale riguardo alla distribuzione interna. In particolare, il piccolo locale originariamente afferente all'appartamento (già presente nel titolo del 1956) non risulta rappresentato nelle murature interne del 1974.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **244/56**, intestata a ██████████, per lavori di costruzione di edificio ad uso abitazione, presentata il 03/04/1956, rilasciata il 10/07/1956 con il n. 2235/739 di protocollo, agibilità del 27/11/1957 con il n. 9341/739 di protocollo

Nulla Osta N. **408/74**, intestata a ██████████, per lavori di modifica della copertura, presentata il 26/09/1974, rilasciata il 13/12/1974 con il n. 76644/739 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI SEMIESTENSIVI -RSE (art 30). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 30 Ambiti residenziali semiestensivi - RSE

Questi ambiti sono destinati ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale di massima in serie aperta.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,33 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile Rapporto di copertura (Rc): massimo 1/3 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m.

e) Vocazioni funzionali Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR - CTF.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.



Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: oltre alla chiusura parziale del balcone che interessa tutto il fabbricato, e che si approfondisce nelle note aggiuntive, si è rilevato che la distribuzione interne dell'appartamento risulta leggermente diversa in quanto un locale comprendeva una porzione dell'appartamento confinante. Inoltre l'altezza dei locali risulta inferiore di circa 20 cm a quanto autorizzato. Anche il locale cantina, risulta di più piccole dimensioni rispetto a quello autorizzato. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

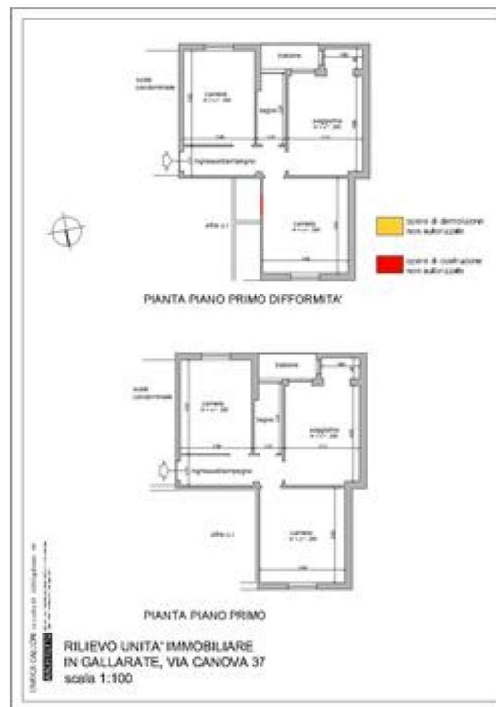
Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali relative al rilievo, alla predisposizione e all'invio della partica edizia in sanatoria (Accertamento di Conformità Semplificato Art. 36-bis) compresi diritti di segreteria: €2.000,00
- sanzione amministrativa : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Dall'analisi comparativa tra i titoli abilitativi e lo stato di fatto, emerge quanto segue: Titolo Originario (1956): Il progetto presenta una difformità (chiusura loggia) già annotata con segni a matita sugli originali, evidenziando una variante avvenuta durante la costruzione. Consolidamento (1974): Il Nulla Osta 408/74 per il rifacimento tetto riporta elaborati grafici regolarmente timbrati e protocollati che rappresentano l'edificio nella sua conformazione attuale con la porzione del balcone chiuso e reso abitativo. Ai sensi dell'Art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01 (modificato dal D.L. 69/2024), lo Stato Legittimo è stabilito dall'ultimo titolo che ha interessato l'immobile, integrando i precedenti. Il Nulla Osta del 1974 ha dunque ufficializzato la configurazione rilevata. Trattandosi di difformità risalenti alla costruzione e documentate da oltre 50 anni (anche tramite Catasto e Agibilità 1954), esse rientrano nelle tolleranze esecutive ex Art. 34-bis. Nonostante il Nulla Osta del 1974 abbia consolidato la volumetria esterna, gli elaborati grafici di tale pratica presentano una carenza documentale riguardo alla distribuzione interna. In particolare, il piccolo locale originariamente afferente all'appartamento (già presente nel titolo del 1956) non risulta rappresentato nelle murature interne del 1974.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA CANOVA 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Canova 37, della superficie commerciale di **61,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi con annessa cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4083 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO CANOVA n. 37 GALLARATE, piano: S1 - 1, intestato a ██████████ derivante da Atto del 28/02/2018 Pubblico ufficiale ATZORI FLAVIANO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 8157 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19681.1/2018 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 05/03/2018

Coerenze: dell'appartamento: proprietà comune, via Canova e unità di terzi, unità di terzi e



parte comune della cantina: parte comune, unità di terzi, via Canova, mappale 4084

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



portoncino ingresso appartamento



scala condominiale





loggia



corridoio cantine





locale cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

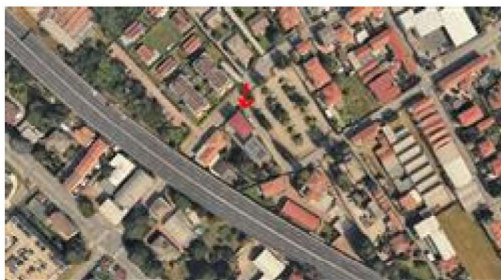


foto aerea





prospetto laterale su Via Canova e ingresso pedonale



prospetto posteriore su via Col di Lana



prospetto principale con ingresso condominiale

SERVIZI

campo da calcio
scuola elementare
palestra
cinema

nella media

nella media

nella media

nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

mediocre

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di una palazzina condominiale. L'accesso pedonale al cortile comune avviene direttamente da Via Canova, da cui una rampa di gradini conduce al cortile stesso, situato a una quota superiore rispetto al piano stradale. L'ingresso all'atrio condominiale avviene tramite un portoncino in vetro e metallo che immette sul vano scale, caratterizzato da pedate e alzate in pietra; l'edificio non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare, che gode di una doppia esposizione nord/sud, presenta un portoncino blindato che conduce al corridoio d'ingresso, il quale distribuisce tutti i locali. Lungo il disimpegno, la prima porta a sinistra immette in una camera da letto, seguita dal bagno attrezzato con lavabo, water e vasca di dimensioni ridotte; frontalmente al servizio igienico si trova l'accesso alla seconda camera da letto. Al termine del corridoio è situato il soggiorno con angolo cottura attiguo di piccole dimensioni, locale



servito da una piccola loggia che si affaccia sul cortile comune.

Le finiture risultano quelle tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato, con pavimentazioni in marmette di graniglia in tutti i locali e porte interne in legno con specchiature in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e completi di avvolgibili in PVC, ma non rispondono agli attuali requisiti di contenimento energetico. Per quanto concerne la parte impiantistica, l'unità è dotata di impianto TV ed elettrico sottotraccia con tensione a 220V. Il sistema di riscaldamento è di tipo centralizzato, alimentato da radiatori in acciaio muniti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno a gas posto nell'angolo cottura.

L'appartamento si presenta complessivamente in un discreto stato di manutenzione, sebbene siano manifeste delle tracce di muffa in un angolo di una camera da letto causate da ponti termici. Completa la proprietà una cantina collocata al piano seminterrato, accessibile dalla scala condominiale; il locale presenta una pavimentazione in battuto di cemento, pareti finite al rustico e un accesso consentito da una porta in legno con chiusura a lucchetto.



corridoio/ingresso



angolo cottura





soggiorno



bagno



camera 1



camera 2

CLASSE ENERGETICA:

[287,01 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207000105316 registrata in data 27/10/2016

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	59,90	x	100 %	=	59,90
balcone	2,60	x	30 %	=	0,78
cantina	4,36	x	25 %	=	1,09
Totale:	66,86				61,77

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (16/02/2026)



Valore minimo: 839,00

Valore massimo: 1.078,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media della zonadella zona: Fascia compresa Tra FS e Autostrada A8 Limite Nord: Via Del Lavoro.

Banca dati delle quotazioni immobiliari-Agenzia Entrate (16/02/2026)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 970,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione Provincia: VARESE Comune: GALLARATE Fascia/zona: Periferica/FASCIA COMPRESA TRA F.S. E AUTOSTRADA A8. LIMITE NORD: VIA DEL LAVORO. Codice di zona: D7 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di rilievo strumentale eseguito per la determinazione della corretta superficie commerciale, il sottoscritto CTU ha desunto un valore venale dell'immobile pari a €/mq 750,00. Tale importo, individuato quale ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e probabile, scaturisce da una correzione cautelativa dei valori minimi degli osservatori di zona (€/mq 760 - 839) in ragione delle seguenti criticità:

Finiture e tipologia edilizia: lo stato dell'intero fabbricato e dell'unità in esame è di tipo economico; la vetustà dei materiali e dei componenti edilizi risale interamente all'epoca di edificazione.

Stato manutentivo: l'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Sono evidenti fenomeni di condensa (muffe da ponte termico) e i serramenti esterni risultano privi dei requisiti minimi di contenimento energetico.

Barriere architettoniche: il valore risente del deprezzamento dovuto all'assenza dell'impianto elevatore.

Il valore unitario di €/mq 750 assorbe e sconta i suddetti deficit tecnici e funzionali rispetto alla quotazione media di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,77	x	750,00	=	46.327,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.327,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.327,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore del bene, il criterio di stima adottato è il Più Probabile Valore di Mercato, individuato attraverso il procedimento sintetico-comparativo. Tale metodologia si basa sull'analisi sistematica di beni simili, per caratteristiche e localizzazione, oggetto di recente compravendita o offerta sul medesimo segmento di mercato.

A tal fine, sono state consultate banche dati specialistiche (OMI, portali di settore) e integrate con l'esperienza professionale diretta dello scrivente sul mercato locale, permettendo di delineare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e coerente con l'attuale congiuntura economica.

L'immobile è stato valutato rapportando la Superficie Lorda Ragguagliata a valori unitari medi, opportunamente rettificati tramite coefficienti di merito (aggiunte e detrazioni) volti a riflettere le specificità del cespite. Nella determinazione del valore finale hanno inciso i seguenti elementi:

- Tipologia e destinazione d'uso: coerenza del bene rispetto al contesto urbanistico e funzionale di



appartenenza.

- Vetustà e stato manutentivo: analisi dell'età dell'immobile, del grado di conservazione delle strutture e degli impianti, nonché del ciclo di vita residuo.
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto all situazione attuale del mercato immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, osservatori del mercato immobiliare OMI; Borsino immobiliare, ed inoltre: Amministratore di condominio Colombo Achille

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	61,77	0,00	46.327,50	46.327,50
				46.327,50 €	46.327,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.327,50**

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: **€. 43.327,50**

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: **€. 43.327,50**

data 16/02/2026

il tecnico incaricato
Enrica Calloni

