



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

216/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Franco Nespolo

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054

fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
216/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOMMA LOMBARDO Via Nicola Narciso 9, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **80,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile in cui trovasi ubicata l'unità oggetto di perizia fa parte di un fabbricato di corte dal linguaggio architettonico semplice, la cui costruzione è da far risalire agli inizi del secolo scorso o forse prima si colloca nel centro storico della frazione di Coarezza del Comune di Somma Lombardo, località posta in zona molto periferica rispetto al capoluogo, all'interno di un'ampia area boscata in prossimità del fiume Ticino. La frazione è collegata al capoluogo da strade asfaltate ed è servita solamente da servizio autobus.

L'accesso alla corte avviene tramite portone carraio comune su via Narciso Nicola, viabilità a senso unico per lo più usufruita dal traffico locale. La tipologia costruttiva e gli stili architettonici del fabbricato richiamano quelli delle classiche case economiche lombarde di inizio secolo scorso. La struttura portante dell'edificio è in muratura, mista di pietra e mattoni e solai misti in latero-ca. Il tetto del fabbricato, a doppia falda, è in legno con manto in tegole in cotto. La facciata esterna è finita con intonaco civile tinteggiato di bianco. Al fabbricato è pertinenziale un'area cortilizia di proprietà con diritto di passo a favore di terzi.

L'unità abitativa risulta composta da locale giorno, due camere, disimpegno e bagno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con pompa di calore e serpentine radianti a pavimento, mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldabagno elettrico a parete. Il serramento di ingresso è in legno, a due ante vetrate; analogamente i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera privi di scuri. L'unità è priva di porte interne. I soffitti interni sono ad intonaco civile così come lo sono in parte le pareti dove vi sono della parti con la struttura in pietra a vista. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Nel bagno, nel quale sono presenti lavandino, bidet, water e piatto doccia dotati di rubinetterie monoleva; è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica di tonalità chiara. L'appartamento, recentemente ristrutturato, versa in buone condizioni di manutenzione.

Antistante all'unità è presente una piccola area pavimentata destinata a parcheggio di due autovetture; l'acquirente proprietario potrà parcheggiare una sola autovettura essendo l'altro posto auto destinato al proprietario dell'altro immobile censito al sub 503.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5670 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo

catastale: VIA NICOLA NARCISO n. 9, piano: T, intestato a [REDACTED],
[REDACTED],
derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/03/2023 Pratica n.
VA0033417 in atti dal 15/03/2023 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA
RIPOSTIGLIO A ABITAZIONE (n. 33417.1/2023)

Coerenze in unico corpo in senso orario: proprietà di terzi su due lati, cortile comune
con interposta scala comune, ancora proprietà di terzi.
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
Particella graffata con mapp. 5684 sub 504

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel
1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.487,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.963,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.963,13

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore; lo scrivente ha inoltrato in
data 13/10/2025 all'Agenzia delle Entrate richiesta di informazioni per verificare l'eventuale
sussistenza di contratti di locazione senza ricevere al momento alcuna risposta

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: Nessuna.**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:**

pignoramento, stipulata il 19/06/2025 a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4057 di repertorio, trascritta il 16/07/2025 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 103769/71460, a favore di

[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mancato adempimento sentenza giudiziale.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Unità in immobile non costituito in condominio

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

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2020), con atto stipulato il 28/10/2020 a firma di Sergio Luoni notaio in Gallarate ai nn. 22461/11009 di repertorio, trascritto il 05/11/2020 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 124960/79465.

LE PARTI HANNO PRECISATO CHE IL TERRENO ANTISTANTE IL FABBRICATO, DI CUI FANNO PARTE L'IMMOBILE IN ONTRATTO E L'IMMOBILE SOVRASTANTE AL PIANO PRIMO CENSITO AL FOGLIO SO/11 MAPPALE 5684 SUB. 503, E' DI FATTO DESTINATO A PARCHEGGIO DI DUE AUTOVETTURE, PERTANTO L'ACQUIRENTE POTRA' PARCHEGGIARE UNA AUTOVETTURA SU DETTO TERRENO, DOVENDO L'ALTRO POSTO ESSERE DESTINATO AL PROPRIETARIO DELL'ALTRO IMMOBILE CENSITO AL SUB. 503 SUINDICATO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 03/07/2005), con atto stipulato il 14/06/1989 a firma di Brighina Giuseppe notaio in Gallarate ai nn. 122007/24007 di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato anteriormente al 01/09/1967

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. 59/2009** e successive varianti, per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 31/03/2009 con il n. 8457 prot. di protocollo. Integrazione del 25/09/2009 e fine lavori del 19/01/2010

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 92/2020 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Cambio destinazione d'uso da deposito ad abitativo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi discordanze interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e oneri di sanatoria: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA NICOLA NARCISO 9, FRAZIONE COAREZZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOMMA LOMBARDO Via Nicola Narciso 9, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **80,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in cui trovasi ubicata l'unità oggetto di perizia fa parte di un fabbricato di corte dal linguaggio architettonico semplice, la cui costruzione è da far risalire agli inizi del secolo scorso o forse prima si colloca nel centro storico della frazione di Coarezza del Comune di Somma Lombardo, località posta in zona molto periferica rispetto al capoluogo, all'interno di un'ampia area boscata in prossimità del fiume Ticino. La frazione è collegata al capoluogo da strade asfaltate ed è servita solamente da servizio autobus.

L'accesso alla corte avviene tramite portone carraio comune su via Narciso Nicola, viabilità a senso unico per lo più usufruita dal traffico locale. La tipologia costruttiva e gli stili architettonici del fabbricato richiamano quelli delle classiche case economiche lombarde di inizio secolo scorso. La struttura portante dell'edificio è in muratura, mista di pietra e mattoni e solai misti in latero-ca. Il tetto del fabbricato, a doppia falda, è in legno con manto in tegole in cotto. La facciata esterna è finita con intonaco civile tinteggiato di bianco. Al fabbricato è pertinenziale un'area cortilizia di proprietà con diritto di passo a favore di terzi.

L'unità abitativa risulta composta da locale giorno, due camere, disimpegno e bagno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con pompa di calore e serpentine radianti a pavimento, mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldabagno elettrico a parete. Il serramento di ingresso è in legno, a due ante vetrate; analogamente i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera privi di scuri. L'unità è priva di porte interne. I soffitti interni sono ad intonaco civile così come lo sono in parte le pareti dove vi sono della parti con la struttura in pietra a vista. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Nel bagno, nel quale sono presenti lavandino, bidet, water e piatto doccia dotati di rubinetterie monoleva, è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica di tonalità chiara. L'appartamento, recentemente ristrutturato, versa in buone condizioni di manutenzione.

Antistante all'unità è presente una piccola area pavimentata destinata a parcheggio di due autovetture; l'acquirente proprietario potrà parcheggiare una sola autovettura essendo l'altro posto auto destinato al proprietario dell'altro immobile censito al sub 503.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5670 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA NICOLA NARCISO n. 9, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/03/2023 Pratica n. VA0033417 in atti dal 15/03/2023 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA RIPOSTIGLIO A ABITAZIONE (n. 33417.1/2023)

Coerenze in unico corpo in senso orario: proprietà di terzi su due lati, cortile comune con interposta scala comune, ancora proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Particella graffiata con mapp. 5684 sub 504

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1900.

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 Busto Arsizio, Novara, Varese, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno e vetro	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : assenti		
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	
<i>termico</i> : pompa di calore con alimentazione in elettrico i diffusori sono in serpentine radianti	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	nella media	

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	al di sotto della media	
<i>fondazioni</i> : muratura portante costruite in mattoni	nella media	
<i>solai</i> : legno	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in mattoni e pietra	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	80,75	x	100 %	=	80,75
Totale:	80,75				80,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

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	consistenz		indice		commerciale
Appartamento	80,75	x	100 %	=	80,75
Totale:	80,75				80,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/06/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 66/2022

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione di mq 45,72, posto al piano 1, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone oltre ripostiglio al piano terra (sottoscala) ,

Indirizzo: Via Nicola Narciso, 7 Somma Lombardo, VA

Prezzo: 22.200,00

Valore Ctu: 38.860,30

Prezzo Base d'Asta: 29.600,00

Distanza: 19.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 66/2022

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo di mq 50,73, posto al piano 1, composto da monolocale con angolo cottura, disimpegno, bagno e balcone oltre ripostiglio al piano terra

Indirizzo: Via Nicola Narciso , 7 Somma Lombardo, VA

Prezzo: 21.680,00

Valore Ctu: 43.118,80

Prezzo Base d'Asta: 26.240,00

Distanza: 19.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/10/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 282/2024

Descrizione: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione della superficie commerciale di mq 126,80 disposta su due piani e composta al piano primo da due camere, bagno, disimpegno, stenditoio ed al piano terreno da soggiorno, cucina, lavanderia con annesso piccolo posto auto coperto della consistenza di 16 mq catastali. Al fabbricato è pertinenziale un'area cortilizia di proprietà con diritto di passo a favore di terzi.

Indirizzo: Frazione Coarezza - Via Narciso Nicola, 7 Somma Lombardo, VA

Prezzo: 43.100,00

Valore Ctu: 65.362,50

Prezzo Base d'Asta: 54.400,00

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 703,00

Valore massimo: 821,00

Note: Somma Lombardo (VA)

Zona Localita Coarezza: In Periferia In Prossimita Del F.ticino

Posizione Zona periferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 880,00

Note: Provincia: VARESE Comune: SOMMA LOMBARDO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA COAREZZA: PERIFERIA IN PROSSIMITA' DEL F.TICINO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne

la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico- ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, in quanto le contrattazioni sul libero mercato hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai €/mq 550, valori in linea con i dati espressi dalle rilevazioni dei prezzi offerti negli annunci immobiliari per immobili simili e alle recenti aggiudicazioni in asta nella frazione di Coarezza.

I valori espressi dalle banche dati statistiche si discostano leggermente al rialzo rispetto al prezzo prezzi min/max di €/mq 680/850. Si ritiene che tali importi risultano influenzati dal censimento di dati definiti dalla media dei fabbricati con caratteristiche generiche simili ma non analoghe o identiche dell'immobile in perizia. Gli immobili comparabili reperiti dal CTU per la determinazione del prezzo risultano quasi uguali per ubicazione e caratteristiche, quindi molto più verosimili alla quotazione reale che il mercato potrà offrire per l'immobile in perizia, infatti un comparabile è situato nelle immediate vicinanze, con finiture e caratteristiche simili. Il prezzo stimato risulta pure avvalorato dalle quotazioni definite da aste avvenute recentemente per abitazioni simili ubicate nei pressi dell'immobile in perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,75	x	650,00	=	52.487,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 52.487,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 52.487,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Tempocasa, Somma Immobiliare, Remax, Dove.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, idealista. it, motori di ricerca 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;
- 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	80,75	0,00	52.487,50	52.487,50
				52.487,50 €	52.487,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.487,50****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo) e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita **€. 2.524,38****Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.963,13**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: **€. 47.963,13**

data 19/12/2025

il tecnico incaricato
Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fascicolo fotografico,
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura catastale storica;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Comunicazione ad AdE;
- 6) Conferma accesso agli atti;
- 7) Attestati invio perizia;
- 8) Perizia copia privacy.