



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO (VA)

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**n° 281/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Michele Munari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331774935

MAIL: [stefano.arcari@fastwebnet.it](mailto:stefano.arcari@fastwebnet.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 281/2025

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Negozi** con soppalco in Busto Garolfo (MI), Via Vincenzo Monti n. 27, piano T-1, della superficie commerciale di circa **59,00mq** (49,00mq lordi al piano terra + 20,00mq netti di soppalco con destinazione deposito, H sopra soppalco = 2,04m, calcolato come sup. commerciale al 50%, ovvero 10,00mq) per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*). Il negozio ha altezza totale di 4,67m, altezza sotto soppalco 2,43m, altezza sopra soppalco 2,04m, con scala interna a chiocciola (foro di passaggio rettangolare 100cm × 120cm),

Identificazione catastale:

- Foglio 24, Particella 124, Subalterno 701, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 37,00m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 63,00m<sup>2</sup>, Indirizzo catastale Via Vincenzo Monti n. 27, Piano T-1 Rendita catastale € 651,61 Intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/1, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in contorno: cortile comune, androne comune, via Vincenzo Monti, proprietà di terzi.

**B** **Autorimessa** in Busto Garolfo (MI), Via Vincenzo Monti n. 29, piano T, della superficie commerciale di circa **50,00mq** (superficie lorda di massima rilevata in sede di sopralluogo) per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*). Locale ad uso autorimessa auto al piano terreno con andito carraio su Via V. Monti e affaccio su cortile comune. Si segnala che la superficie catastale risultante dalla visura è pari a 37m<sup>2</sup>, in contrasto con i 50m<sup>2</sup> rilevati; la difformità è oggetto di specifica segnalazione al Cap. 8.

Identificazione catastale:

- Foglio 24, Particella 327, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 37,00m<sup>2</sup>, Superficie catastale 37,00m<sup>2</sup>, Indirizzo catastale Via Vincenzo Monti n. 25, Piano T, Rendita catastale € 82,17 Intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/1, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in contorno: cortile comune al mappale 126, proprietà di terzi, mappali 120, 123 e 122.

---

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva negozio:	49,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva autorimessa:	50,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.636,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.636,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 92.000,00
Data della valutazione:	11/03/26

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo lo stato di possesso degli immobili è il seguente:

Corpo A (negozio): il locale risulta non occupato con presenza di mobili e scaffalature inerenti la cessata attività di merceria.

Corpo B (box auto): il locale risulta non occupato con presenza di autovettura e materiali vari.

Il debitore esecutato ha consentito l'accesso agli immobili, rendendo possibile lo svolgimento regolare delle operazioni peritali con la massima disponibilità.

## 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: *Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca Volontaria** iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29/07/2016 ai nn. 91012/17028 del Registro Generale e Particolare (Presentazione n. 601 del 29/07/2016), per l'importo complessivo di Euro 230.000,00 (capitale Euro 115.000,00, interessi Euro 18.975,00, spese Euro 96.025,00), al tasso di interesse annuo del 3,5%, della durata di 15 anni, con importi variabili, derivante da Atto Notarile Pubblico — Concessione a garanzia di mutuo — del 25/07/2016, repertorio n. 8470/5398, Notaio Ienaro Maria (C.F. NRIMRA66M63F866R), sede Samarate (VA). L'ipoteca è iscritta a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, in qualità di creditore ipotecario, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, in qualità di debitore ipotecario, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

- Comune di Busto Garolfo (B301), Catasto Fabbricati, Fg. 24, Part. 124, Sub. 701, C/1 – Negozi e Botteghe, 37 mq, Via Vincenzo Monti n. 27, Piano T-1;
- Comune di Busto Garolfo (B301), Catasto Fabbricati, Fg. 24, Part. 327, Sub. 2, C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, 37 mq, Via Vincenzo Monti n. 25, Piano T;
- Altro immobile ad Inveruno estraneo alla presente procedura

**Ipoteca Concorsuale Amministrativa/Riscossione** iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 23/04/2024 ai nn. 52863/9005 del Registro Generale e Particolare (Presentazione n. 351 del 23/04/2024), per l'importo complessivo di Euro 164.051,32 (capitale Euro 82.025,66), con importi variabili, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo — Altro Atto — del 22/04/2024, repertorio n. 20992/6824, emesso dall'\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. L'ipoteca è iscritta a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

- Comune di Busto Garolfo (B301), Catasto Fabbricati, Fg. 24, Part. 124, Sub. 701, C/1 – Negozi e Botteghe, 37 mq, Via Vincenzo Monti n. 27, Piano T-1;
- Comune di Busto Garolfo (B301), Catasto Fabbricati, Fg. 24, Part. 327, Sub. 2, C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, 37 mq, Via Vincenzo Monti n. 25, Piano T;
- Altro immobile ad Inveruno estraneo alla presente procedura

**Ipoteca Concorsuale Amministrativa/Riscossione** iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18/04/2025 ai nn. 55235/11199 del Registro Generale e Particolare (Presentazione n. 374 del 18/04/2025), per l'importo complessivo di Euro 115.613,52 (capitale Euro 57.806,76), con importi variabili, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo — Altro Atto — del 17/04/2025, repertorio n. 23284/6825, emesso dall'\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. L'ipoteca è iscritta a favore dell'\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

- Comune di Busto Garolfo (B301), Catasto Fabbricati, Fg. 24, Part. 124, Sub. 701, C/1 – Negozi e Botteghe, 37 mq, Via Vincenzo Monti n. 27, Piano T-1;
- Comune di Busto Garolfo (B301), Catasto Fabbricati, Fg. 24, Part. 327, Sub. 2, C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, 37 mq, Via Vincenzo Monti n. 25, Piano T;
- Altro immobile ad Inveruno estraneo alla presente procedura

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 02/10/2025 ai nn. 136907/93875 (Presentazione n. 3 del 02/10/2025), derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 12/09/2025, atto giudiziario rep. n. 5903, Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Busto Arsizio (VA), C.F. 90001200121, su richiesta dell'Avv. Rocco Paolo Puce, Piazza Trento e Trieste n. 4, Busto Arsizio (VA). La trascrizione è a favore della

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma di Euro 95.906,79 oltre interessi e spese, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- Comune di Busto Garolfo (B301), Catasto Fabbricati, Fg. 24, Part. 124, Sub. 701, C/1 – Negozi e Botteghe, 37 mq, Via Vincenzo Monti n. 27, Piano T-1;
- Comune di Busto Garolfo (B301), Catasto Fabbricati, Fg. 24, Part. 327, Sub. 2, C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, 37 mq, Via Vincenzo Monti n. 25, Piano T.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati in un fabbricato privo di amministratore condominiale, circostanza riferita dal debitore esecutato in sede di sopralluogo. Le spese di gestione del riscaldamento sono state quantificate, sulla base delle dichiarazioni rese, in circa € 1.500,00 annui. Il sottoscritto perito non ha potuto acquisire documentazione contabile a supporto di tale dato, che deve pertanto intendersi indicativa e soggetta a verifica da parte dell'acquirente.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

La proprietà degli immobili oggetto della presente procedura è in capo alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

La società è proprietaria in quota 1/1 di piena proprietà di entrambi i lotti oggetto di stima, per effetto di atto notarile pubblico di compravendita, repertorio n. 8469/5397 del 25/07/2016, rogato dalla Dott.ssa Maria Ienaro, Notaio in Samarate (VA), stipulato presso la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'atto è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29/07/2016: per il Sub. 701 ai nn. Reg. Gen. 90998 / Reg. Part. 58084, e per il Sub. 2 ai nn. Reg. Gen. 90999 / Reg. Part. 58085.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Corpo A – Sub. 701 (Negozio con soppalco): La proprietà è pervenuta attraverso:

- Atto Castoldi del 29/11/1982 (rep. n. 35271): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vendette a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (quota ½) e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (quota ½);
- Atto Carugati del 02/04/1990 (rep. n. 180623): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cedettero la loro quota ½ a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che divennero pieni proprietari (dapprima mapp. 124 sub. 104, poi riclassificato sub. 701 con variazione catastale del 07/07/2014);
- Atto Ienaro del 25/07/2016 (rep. n. 8469/5397): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (quota ½) e \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* (quota ½), in separazione di beni, vendettero a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Corpo B – Sub. 2 (Autorimessa): La proprietà è pervenuta attraverso:

- Atto Castoldi del 12/03/1968 (rep. n. 12356/5732): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistarono in comunione indivisa a parità di quote i vecchi fabbricati in Via Vincenzo Monti, successivamente demoliti e ricostruiti;
- Atto Carugati del 02/04/1990 (rep. n. 180624): divisione amichevole; il mapp. 327 sub. 2 fu assegnato in piena proprietà a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;
- Atto Ienaro del 25/07/2016 (rep. n. 8469/5397): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vendette a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti effettuato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Busto Garolfo è stata reperita la seguente documentazione amministrativa:

#### pratiche edilizie negozio.

Con riferimento alle pratiche edilizie relative al Corpo A (Sub. 701 – Negozio con soppalco, Via Vincenzo Monti n. 27), il fabbricato è stato realizzato in forza di Nulla Osta P.E. n. 34/68 del 26/02/1968. Il locale commerciale al piano terreno risulta pertanto legittimato dal titolo originario del 1968, anteriore all'entrata in vigore della L. 10/1977.

La successiva realizzazione del soppalco è stata assoggettata a Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 22–23 del D.P.R. 380/2001, presentata con Prot. n. 0015080 del 08/11/2013 con integrazione del 02/12/2013 La D.I.A. dichiara la realizzazione di un soppalco qualificato come “*altri ambienti commerciali aperti al pubblico*” (lettera “e” del “manuale tecnico allegato come aggiornamento al Titolo III° R.L.I. pagina 82 e segg.), con altezza utile sotto e sopra il soppalco di 2,40m, scala a chiocciola di diametro Ø 170 cm e superficie di 19,04 mq. A seguito dell'intervento è stata presentata variazione catastale DOCFA n. MI0330453 del 07/07/2014, che ha aggiornato l'identificativo catastale da sub. 104 a sub. 701.

#### pratiche edilizie autorimessa

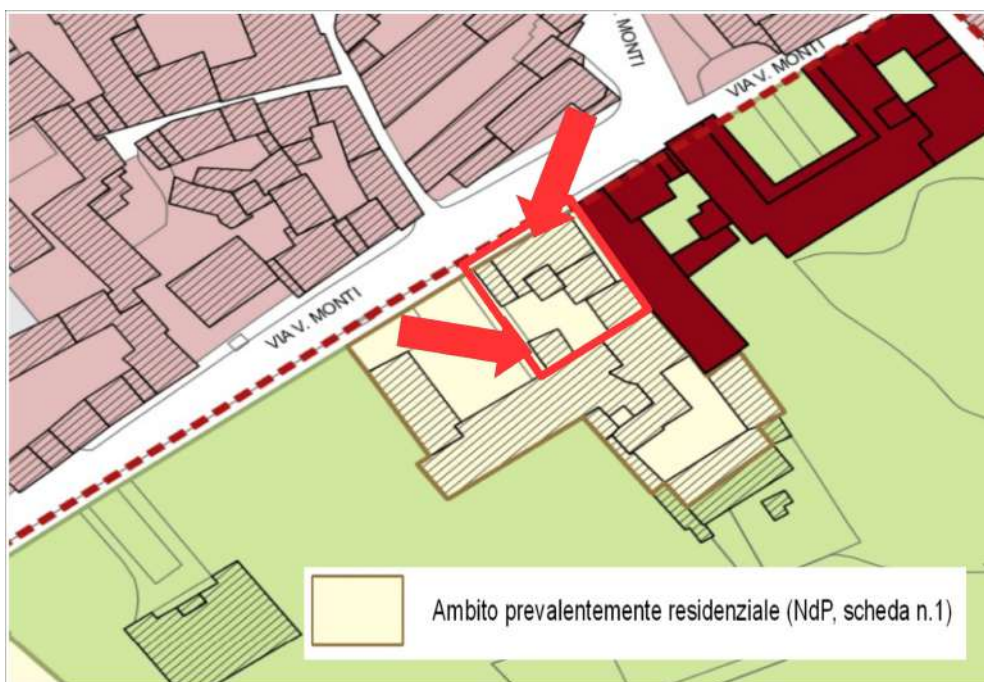
Con riferimento alla ricerca delle pratiche edilizie relative al Corpo B (Sub. 2 – Autorimessa), il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare formale richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Busto Garolfo in data 09/02/2026 (Protocollo n. 2905), ricevendo riscontro dall'Arch. Lelia Invernizzi dell'Ufficio Urbanistica in data 09/03/2026. L'ufficio ha comunicato che, a nome dei precedenti proprietari \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , non risulta depositata alcuna pratica edilizia specifica riferita all'immobile di Via Vincenzo Monti; l'unica pratica rinvenuta a nome C\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riguarda \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , estranea agli immobili oggetto della presente procedura.

Dall'esame dell'atto notarile del 25/07/2016, si ricava che con atto repertorio n. 12356/5732 del 12/03/1968, Notaio dott. Giuseppe Castoldi di Abbiategrasso (registrato il 28/03/1968 al n. 316 vol. 87 e trascritto a Milano l'08/04/1968 ai nn. 23545/17629), i Sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistarono in comunione indivisa e a parità di quote vecchi

fabbricati in Comune di Busto Garolfo, Via Vincenzo Monti, successivamente demoliti e ricostruiti. Il fabbricato risulterebbe pertanto risalente al periodo 1960–1968, anche se non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario della ricostruzione. Ai fini della presente stima si assume che l'immobile sia stato realizzato anteriormente al 01/09/1967 ovvero in forza di titolo edilizio non più reperibile agli atti comunali.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Governo del Territorio del Comune di Busto Garolfo nella sua versione vigente, costituita dalla variante generale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 17 novembre 2023, adottata con deliberazione n. 22 del 19 giugno 2023 ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005



*Stralcio tavola azzonamento 2023, con riquadro e freccia rossa l'immobile in cui inserite le unità oggetto della presente procedura: **ambiti a carattere prevalentemente residenziale** (articoli dal 16 al 18 e la scheda d'ambito n.1) -*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

**CRITICITÀ: ALTA**

### DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA SANABILITÀ

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto dichiarato nella D.I.A. Prot. n. 0015080/2013, di seguito analiticamente descritte con la relativa qualificazione giuridica.

- La difformità principale riguarda l'altezza utile sopra il sopralco, rilevata in 2,04m a fronte dei 2,40m dichiarati in D.I.A., con uno scostamento di 36cm pari al 15% della quota progettuale. Tale scostamento eccede ampiamente la soglia di tolleranza del 5% prevista dall'art. 34-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 (introdotta dal D.L. 69/2024 – c.d. Decreto Salva Casa), applicabile alle unità immobiliari con superficie utile

inferiore a 100mq realizzate entro il 24 maggio 2024 e configura pertanto una parziale difformità dal titolo edilizio ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Con riferimento alla conformità igienico-sanitaria, si premette che la D.I.A. del 2013 qualificava il soppalco come area commerciale aperta al pubblico, destinazione che implica la piena applicabilità delle norme igienico-sanitarie previste dal Regolamento Locale di Igiene per gli spazi frequentati da persone. Il Regolamento Locale di Igiene fissa in 2,10m l'altezza minima ammessa per i soppalchi sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, con possibilità di portare il soppalco fino a 1/3 della superficie del locale qualora entrambe le parti raggiungano almeno 2,10m, ovvero fino a 1/2 qualora entrambe le parti raggiungano almeno 2,30m. L'altezza rilevata sopra il soppalco è di 2,04m, con uno scostamento di 6cm rispetto al requisito minimo di 2,10m, pari al 2,86%. Tale scostamento è inferiore alla soglia di tolleranza del 5% applicabile ex art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, e risulta pertanto assorbito dalle tolleranze costruttive del Decreto Salva Casa, con conseguente mantenimento della conformità igienico-sanitaria sul parametro dell'altezza. Tuttavia, poiché l'altezza sopra il soppalco non raggiunge i 2,30m, si applica il limite di superficie pari a 1/3 della superficie del locale, corrispondente a  $49,00/3 = 16,33\text{mq}$ . La superficie del soppalco realizzato è di circa 20,00 mq, con un'eccedenza di circa 3,67mq rispetto al limite ammesso. Tale scostamento non è assorbibile dalle tolleranze costruttive del Decreto Salva Casa (soglia massima 5%) e, non potendo nella fattispecie invocarsi la destinazione a deposito non presidiato in quanto la D.I.A. dichiarava espressamente uso commerciale con presenza di pubblico, configura una ulteriore difformità igienico-sanitaria che incide sulla percorribilità della sanatoria in forma semplificata.

Le strade percorribili per la regolarizzazione sono pertanto le seguenti:

- una prima opzione consiste nel mantenimento della destinazione commerciale con presentazione di SCIA in sanatoria ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001, subordinata al rilascio di parere favorevole da parte del competente servizio ASL in deroga al limite di superficie, possibilità espressamente contemplata dal Regolamento Locale di Igiene per gradazioni intermedie su parere del Responsabile del Servizio.
- Una seconda opzione consiste nel cambio di destinazione del soppalco da area commerciale a deposito non presidiato senza permanenza di persone, il che escluderebbe l'applicabilità delle norme igienico-sanitarie sui soppalchi frequentati, rendendo la sanatoria percorribile senza necessità di deroga; tale cambio d'uso dovrà essere valutato in termini di compatibilità urbanistica con l'ufficio tecnico comunale.
- Una terza opzione consiste nell'intervento fisico di riduzione della superficie del soppalco a non più di 16,33mq, seguito dalla presentazione della SCIA in sanatoria sullo stato adeguato.
- Una seconda difformità riguarda la scala di accesso al soppalco: il foro di accesso, dichiarato in D.I.A. come circolare, risulta in realtà di forma rettangolare con dimensioni 100×120 cm, e la posizione della scala sul piano risulta differente rispetto a quella indicata negli elaborati grafici della D.I.A. Anche questa difformità è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 37 D.P.R. 380/2001 e rientra nel medesimo percorso di sanatoria sopra indicato.

Con riferimento agli ulteriori elementi rilevati, la finestra del vano WC, presente nel disegno del Nulla Osta P.E. n. 34/68, non risulta riportata negli elaborati della D.I.A. del 2013; ciò è da attribuirsi verosimilmente a una omissione del tecnico redattore in fase di riporto del rilievo, senza che ne derivi alcuna difformità rilevante ai fini edilizi.

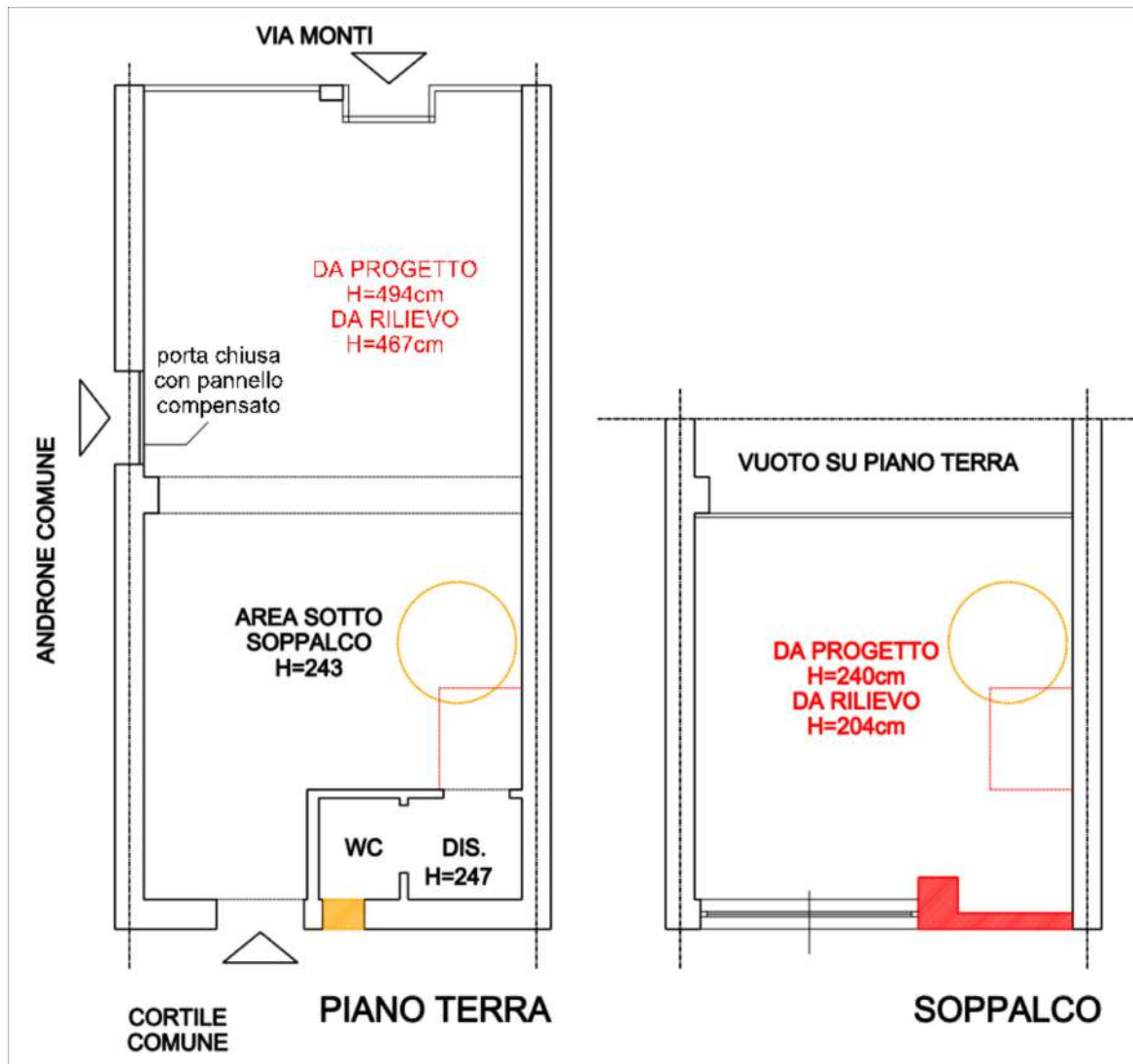
- Analogamente, la finestra nella zona soppalcata risulta di dimensioni inferiori rispetto a quelle riportate nella D.I.A. (264×180cm rilevati contro 445×180cm dichiarati), circostanza riconducibile al mancato rilevamento della muratura dell'immobile confinante da parte del tecnico progettista. Anche in questo caso non si tratta di una difformità imputabile all'intervento realizzato, bensì di un refuso grafico nella rappresentazione dello stato di fatto preesistente, che non incide sulla conformità dell'opera eseguita rispetto al titolo abilitativo.
- La misura interna del negozio è stata erroneamente riportata in 4,94m, mentre da rilievo del sopralluogo si hanno 4,67m. L'altezza di 4,94m è un dato preesistente del locale riportato nella DIA (il locale fu costruito nel 1968), non una quota creata dall'intervento del soppalco. la quota di 4,67m corrisponde all'altezza effettiva del locale già prima del 2013 e il tecnico della DIA ha riportato un dato errato, si tratta di errore nella documentazione DIA piuttosto che di difformità costruttiva. Di per sé questa quota non incide sulla legittimità del soppalco, che si misura sulle altezze sotto/sopra la soletta.

Con riferimento agli oneri connessi alla sanatoria, si precisa che qualora il soppalco mantenga la destinazione commerciale aperta al pubblico, esso genera superficie non residenziale (SNR) commerciale rilevante ai fini del contributo di costruzione, con conseguente necessità di computo metrico per la determinazione degli oneri dovuti. Nell'ipotesi invece di cambio di destinazione a deposito non presidiato, il soppalco non incrementa il carico urbanistico e gli oneri si traducono nella sola sanzione pecuniaria variabile da € 516,00 a € 5.164,00 ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001. In entrambi i casi si aggiungono gli onorari professionali e il costo dell'aggiornamento DOCFA.

Il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è valutabile nell'ordine di € 4.000–10.000 in funzione dell'opzione prescelta, da computarsi a carico dell'acquirente.

A titolo prudenziale, lo scrivente esperto estimatore, non disponendo degli elementi tecnici e amministrativi sufficienti a individuare con certezza una via univoca e definitiva per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sul soppalco — la cui percorribilità dipende da valutazioni che esulano dal mandato peritale e che richiedono un confronto diretto tra il tecnico dell'acquirente e gli uffici competenti (Ufficio Tecnico Comunale e servizio ASL territorialmente competente) — ritiene opportuno mantenere nella presente stima una riserva di costo pari a **10.000,00€** a copertura delle spese di regolarizzazione edilizia, igienico-sanitaria e catastale comunque necessarie indipendentemente dall'opzione di sanatoria prescelta. Tale importo, determinato in via conservativa e tenendo conto della molteplicità degli scenari percorribili e delle relative incertezze, è stato prudenzialmente detratto dal valore di mercato dell'immobile in sede di determinazione del Valore di Realizzo, al fine di garantire una stima che rifletta fedelmente lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e tuteli adeguatamente i potenziali offerenti.

Si raccomanda ai potenziali acquirenti di valutare attentamente le difformità sopra descritte prima di formulare un'offerta in sede d'asta, avvalendosi della consulenza di un proprio tecnico di fiducia abilitato, incaricandolo di verificare preventivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Garolfo la percorribilità della procedura di sanatoria, i tempi di istruttoria e i relativi costi, da computarsi nella determinazione del prezzo massimo di offerta.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: vedere quanto esposto nel paragrafo 8.1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

BENI IN BUSTO GAROLFO (MI) – VIA V. MONTI N. 27

## NEGOZIO ED AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A e B

**Negozi** con **soppalco** in Busto Garolfo (MI), Via Vincenzo Monti n. 27, piano T-1, della superficie commerciale di circa **59,00mq** (49,00mq lordi al piano terra + 20,00mq netti di soppalco con destinazione deposito, H sopra soppalco = 2,04m, calcolato come sup. commerciale al 50%, ovvero 10,00mq) per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*). Il negozio ha altezza totale di 4,67m, altezza sotto soppalco 2,43m, altezza sopra soppalco 2,04m, con scala interna a chiocciola (foro di passaggio rettangolare 100cm × 120cm),

Identificazione catastale:

- Foglio 24, Particella 124, Subalterno 701, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 37,00m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 63,00m<sup>2</sup>, Indirizzo catastale Via Vincenzo Monti n. 27, Piano T-1 Rendita catastale € 651,61 Intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/1, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in contorno: cortile comune, androne comune, via Vincenzo Monti, proprietà di terzi.

**Autorimessa** in Busto Garolfo (MI), Via Vincenzo Monti n. 29, piano T, della superficie commerciale di circa **50,00mq** (superficie lorda di massima rilevata in sede di sopralluogo) per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*). Locale ad uso autorimessa auto al piano terreno con andito carraio su Via V. Monti e affaccio su cortile comune. Si segnala che la superficie catastale risultante dalla visura è pari a 37m<sup>2</sup>, in contrasto con i 50m<sup>2</sup> rilevati; la difformità è oggetto di specifica segnalazione al Cap. 8.

Identificazione catastale:

- Foglio 24, Particella 327, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 37,00m<sup>2</sup>, Superficie catastale 37,00m<sup>2</sup>, Indirizzo catastale Via Vincenzo Monti n. 25, Piano T, Rendita catastale € 82,17 Intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietà 1/1, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in contorno: cortile comune al mappale 126, proprietà di terzi, mappali 120, 123 e 122.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati in prossimità del centro storico del Comune di Busto Garolfo, in Via Vincenzo Monti, arteria di collegamento tra il nucleo di antica formazione e le espansioni residenziali del dopoguerra, caratterizzata da un tessuto edilizio misto a prevalente destinazione residenziale con presenza consolidata di attività commerciali e artigianali al piano terreno. Il contesto urbano circostante presenta un grado di urbanizzazione completo, con edifici residenziali plurifamiliari risalenti prevalentemente agli anni Sessanta e Settanta del secolo scorso, intervallati da esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi e attività di servizio alla persona.

Il traffico veicolare nella zona è di intensità media; la sosta è consentita su entrambi i lati della carreggiata, con disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'accessibilità pedonale è buona, grazie alla presenza di marciapiedi continui e alla vicinanza con i principali servizi del centro comunale.

Sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria, tra cui rete idrica, fognaria, elettrica, del gas e di pubblica illuminazione, nonché i servizi di urbanizzazione secondaria, con scuole, uffici comunali, chiesa parrocchiale, farmacia e aree a verde pubblico attrezzate raggiungibili agevolmente a piedi. Il collegamento con i comuni limitrofi è garantito dalla viabilità ordinaria; la fermata del trasporto pubblico locale è presente nelle vicinanze.

Nel complesso la zona esprime una buona qualità urbana, coerente con i valori di mercato rilevati in sede di stima.

#### DESCRIZIONE SOMMARIA

##### 1. Esterno della palazzina – Via Vincenzo Monti (fronte strada)

La palazzina di civile abitazione sita in Via Vincenzo Monti, Busto Garolfo (MI), risalente al 1968 (Nulla Osta P.E. n. 34/68), si sviluppa su quattro piani fuori terra, con il piano terreno destinato a locali commerciali. Il prospetto principale, affacciato sulla pubblica via, presenta un rivestimento in klinker (ceramica smaltata) di colore verde acqua. Lo stato conservativo del fabbricato appare discreto, coerentemente con il coefficiente 0,95 applicato in sede di valutazione.

Al piano terreno sono presenti una serie di locali commerciali, con serrande a bilico in metallo verniciato di colore verde, con sovrastanti fasce di serramenti “sovra-luce” inserite in cornici ad arco in cemento. La facciata, pur non di recente rifacimento, si presenta integra e priva di dissesti strutturali evidenti. L'ingresso carraio al cortile interno, identificabile nell'apertura con cancello in ferro a sbarre, è visibile nella zona destra del prospetto.



*Foto 1 – Prospetto principale della palazzina su Via Vincenzo Monti: facciata, locali commerciali al P.T. e ingresso carraio, con riquadro rosso il negozio di cui al corpo “A”.*

## 2. Retro fabbricato su cortile interno – Corpo A e accesso Corpo B

Il cortile interno, di pertinenza comune al condominio, è accessibile dalla Via Vincenzo Monti attraverso l'andito carraio. La superficie del cortile è pavimentata in massiciata ghiaiosa, con evidenti segni di usura e presenza di vegetazione infestante lungo i perimetri. Le pareti perimetrali del fabbricato, sul lato cortile, presentano intonaco di colore chiaro con locali umidità da risalita alla base, comunque senza incidenza strutturale rilevante.

Sul prospetto interno si aprono: il retro del locale commerciale (Corpo A, Sub. 701), dotato di infisso metallico con vetro retinato e porta pedonale in ferro verniciato verde; e l'accesso alla rimessa (Corpo B, Sub. 2), con portone carraio a due ante metalliche anch'esse verniciate in verde.



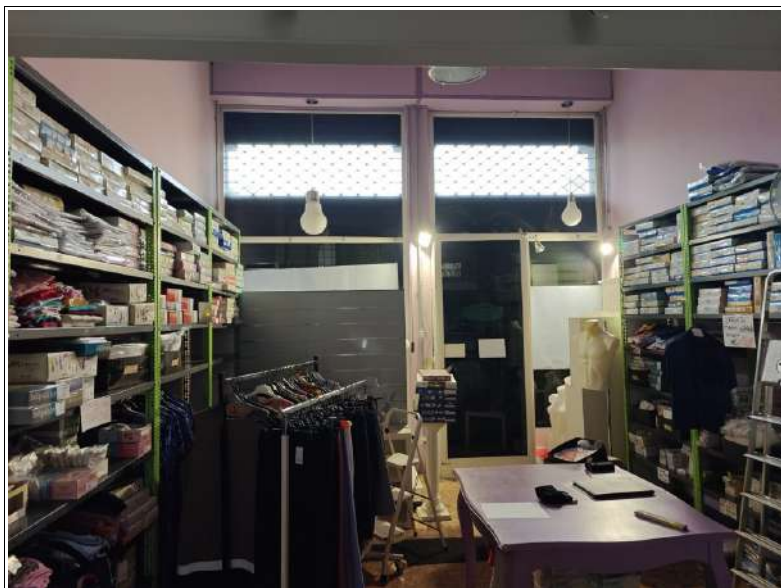
*Foto 2 – Sulla sinistra l'androne carraio di accesso al cortile interno, con feccia rossa l'accesso pedonale al retro del negozio.*

*Foto 3 – Cortile interno, angolazione opposta: accesso pedonale e carraio*



3. Corpo A – Interno del locale commerciale (Sub. 701) Piano terra – Area vendita

Il locale commerciale al piano terra, si estende per circa 49mq. Al momento del sopralluogo l'attività all'interno del negozio risulta chiusa, ma ancora allestita ad uso commerciale nel settore abbigliamento/merceria. Le pareti sono tinteggiate in colore malva/lilla, con pavimento in piastrelle con motivi colore marrone in discrete condizioni generali. L'illuminazione è garantita da corpi illuminanti a sospensione. Sono presenti scaffalature metalliche a parete su tutta la perimetrazione interna, espositori per capi d'abbigliamento, manichini e tavolo espositivo centrale. Le vetrine su strada sono dotate di infisso metallico con pannelli in vetro monostrato, che garantiscono una buona luminosità naturale al locale.



#### 4 Servizio igienico

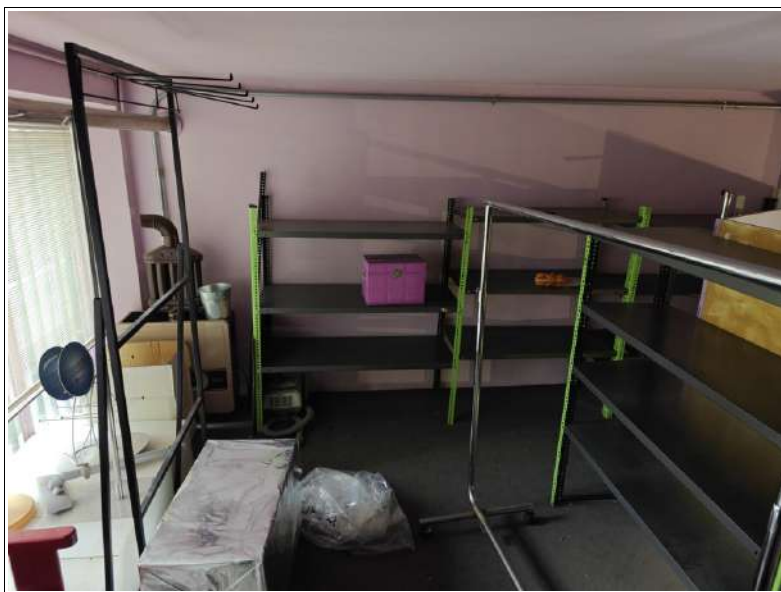
All'interno del locale commerciale, nella zona retrostante, è presente un piccolo servizio igienico, composto da antibagno con lavatoio in ceramica bianca sorretto da spallette in mattoni intonacati, con rivestimento a piastrelle colore avorio e pavimento pavimento dello stesso tipo del negozio. Il bagno vero e proprio è dotato di WC a cassetta alta, con pareti rivestite sempre a piastrelle di colore avorio. Lo stato conservativo degli impianti appare datato ma funzionale.



### 5. Soppalco

Il soppalco si estende per circa 20,00mq netti, pari a 10,00 mq di superficie commerciale (coefficiente 0,50 ai sensi del D.P.R. 138/1998, in ragione della destinazione a deposito senza permanenza di persone e dell'altezza utile sopra soppalco = 2,04m). L'altezza sotto il soppalco è di 2,43m; l'altezza totale del locale è di 4,67m. L'accesso avviene tramite scala a chiocciola metallica con foro rettangolare 100×120 cm.

Il soppalco è destinato a deposito/magazzino. Le pareti sono tinteggiate nello stesso tono malva del piano terra. Il pavimento è in materiale resiliente scuro (linoleum/moquette) su assito e struttura metallica portante,. Sorretto da putrelle IPE e piantane. La luce naturale perviene attraverso le finestre sul lato cortile, dotate di veneziane. Il soppalco è dotato di parapetto metallico che si affaccia sul negozio sottostante



## 6. Corpo B – Autorimessa

L'autorimessa, classificata catastalmente C/6 – Classe 4, è sita in Via Vincenzo Monti n. 25 ed è accessibile dal cortile interno attraverso portone metallico a due ante. La superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo è di circa 50,00mq lordi (superficie catastale da visura: 37 mq — v. nota difformità catastale al Cap. 8). L'unità si trova al piano terreno, con soffitto in laterocemento a vista, pavimento in cls grezzo e pareti intonacate con evidenti segni di umidità da condensazione e risalita, specialmente nella zona di fondo.

Al momento del sopralluogo la rimessa risulta occupata e utilizzata come deposito/magazzino: è presente un'autovettura parcheggiata, unitamente a numerosi materiali di risulta, attrezzi, legnami e materiali vari accatastati lungo le pareti e sul pavimento. Nonostante il disordine presente, la struttura appare in condizioni statiche adeguate, senza lesioni evidenti. I due portoni carrai su cortile sono in discrete condizioni di funzionamento. Il rilievo geometrico, condotto in condizioni non ottimali a causa della presenza dell'autovettura e dei materiali, ha restituito una superficie lorda di 50,00mq, in contrasto con i 37mq risultanti dalla visura catastale. Tale difformità configura una mancata presentazione di variazione catastale ai sensi dell'art. 19 D.P.R. 138/1998. Ai fini della presente stima si assume la superficie lorda rilevata di 50,00mq quale dato rappresentativo dello stato di fatto. La regolarizzazione mediante DOCFA di aggiornamento dovrà essere effettuata a carico dell'acquirente e valutata in sede di valutazione come deprezzamento sul valore finale del bene

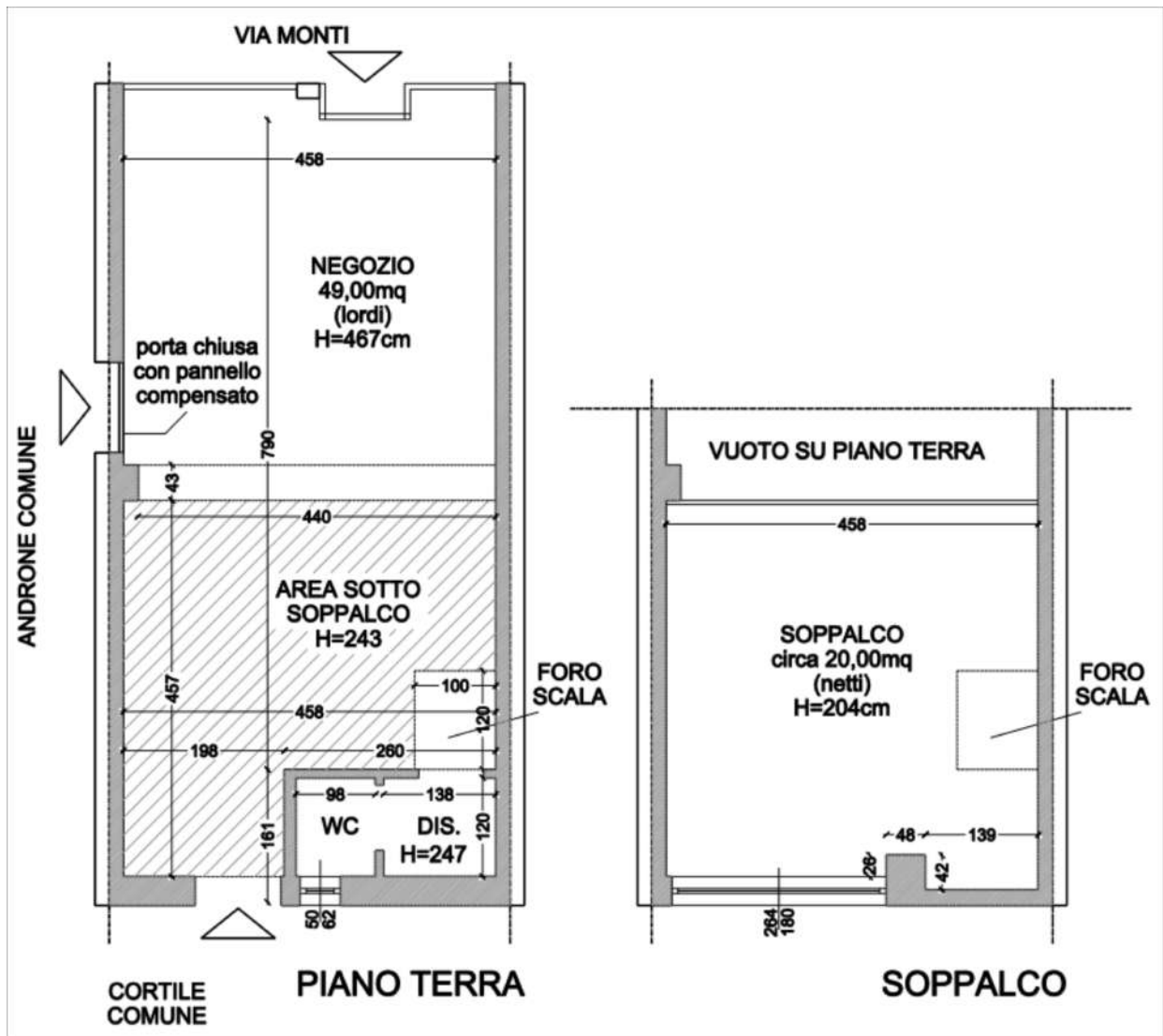


CONSISTENZA:

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
<b>CORPO A</b>			
Negozi piano terra	49,00 x	100,00 % =	49,00
Soppalco senza perm. fissa di persone – uso deposito	20,00 x	50,00 % =	10,00
<b>Totale corpo “A”</b>	<b>69,00</b>		<b>59,00</b>
<b>CORPO B</b>			
Superficie lorda autorimessa	50,00 x	100,00 % =	50,00
<b>Totale corpo “B”</b>	<b>50,00</b>		<b>50,00</b>



Rilievo negozio



*Rilievo di massima box auto: le misure mancanti sono dettate dall'impossibilità del rilievo causa presenza di materiale vario che ha impedito l'effettiva misurazione delle murature*

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

**CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE.**

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il metodo si fonda sull'individuazione di valori unitari di mercato riconducibili a beni con caratteristiche simili al cespite da valutare, desunti da transazioni effettuate in condizioni di libera contrattazione.

L'analisi ha attinto a tre fonti:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI (2° semestre 2025, aggiornato al

31/12/2025);

- Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi – piuprezzi.it (listino 2025);
- Borsinoimmobiliare.it – quotazioni zona Centro di Busto Garolfo.

La superficie di riferimento è stata calcolata applicando i criteri del D.P.R. n. 138/1998.

In particolare:

- per il Corpo A la superficie commerciale è determinata a partire dalla superficie lorda totale PT di 49,00mq (rilevata in sede di sopralluogo, comprensiva di muri perimetrali al 100% e muri in comunione al 50%); soppalco 20,00mq lordi  $\times$  coeff. 0,50 = 10,00 mq (coeff. riduttivo applicato in quanto:
  - a) deposito senza permanenza di persone;
  - b) l'altezza sopra soppalco rilevata in sede di sopralluogo è pari a 2,04 m);
 superficie commerciale totale Lotto A = 59,00mq.

Per il Corpo B la superficie commerciale è determinata sulla base del rilievo geometrico eseguito in sede di sopralluogo, che ha restituito una superficie lorda di 50,00mq, assunta come dato corretto ai fini della stima in ragione della sua maggiore aderenza allo stato di fatto rispetto alla superficie catastale (37mq); per la categoria C/6 la superficie è computata integralmente con coefficiente 1,00 ai sensi dell'Allegato C D.P.R. 138/1998 Gruppo T.

Il coefficiente globale di differenziazione è stato determinato applicando la metodologia di: “Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, EPC Libri, 2004 e “Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello, Dario Flaccovio, 2002.

Quotazioni Negozi – Zona B1 Centro – Busto Garolfo:

Fonte	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
OMI – 2° sem. 2025	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00
CCIAA Milano – piuprezzi.it 2025	€ 7.00,00	€ 975,00	€ 837,50
Borsinoimmobiliare.it – Centro	€ 1.114,00	€ 1.379,00	€ 1.252,00
Media delle tre fonti			<b>1.122,00€/mq</b>

Quotazioni Box – Zona B1 Centro – Busto Garolfo:

Fonte	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
OMI – 2° sem. 2025	€ 750,00	€ 1.050,00	€ 900,00
CCIAA Milano – piuprezzi.it 2025	12.250,00€ (a corpo)	15.250,00€ (a corpo)	13.750,00€ (a corpo)
Borsinoimmobiliare.it – Centro	€ 755,00	€ 1.041,00	€ 898,00
Media delle tre fonti			<b>899,00€/mq</b>

\* Il dato CCIAA per i box è espresso a corpo per box standard ~13-15 mq e non è confrontabile su base €/mq con una rimessa da 37 mq. La media €/mq è calcolata sulle sole fonti OMI e Borsino.

**Corpo A – Coefficienti di differenziazione applicati:**

Stato conservativo dell'immobile in cui è collocata l'unità commerciale

Pessimo	0,80	
Scarso	0,85	
Sufficiente	0,90	
Discreto	0,95	x
Normale	1,00	
Buono	1,05	
Ottimo	1,10	
<b>Coefficiente stato conservativo</b>	<b>0,95</b>	

Contesto funzionale dell'immobile in cui è collocate l'unità commerciale

Caratteristica	Presenza		Assenza	
Normale possibilità di parcheggio	1,05	x	0,95	
Strada veicolare a doppio senso	1,03	x	1,00	
Strada veicolare a senso unico	1,01		1,00	
Strada solo pedonale	1,02		1,00	
Facciata di pregio	1,05		0,97	x
Edificio polarizzante la visuale	1,03		0,98	x
Possibilità posa insegne	1,02	x	0,95	
Marcia piede $\geq 1,50$ ml	1,05	x	0,95	
Vetrine $\geq 2$	1,08	x	1,00	
<b>Coefficiente contesto funzionale</b>	<b>1,19</b>			

Aspetti funzionali dell'unità commerciale

Aspetto funzionale	Insufficiente	Normale	Buono	Ottimo
Illuminazione naturale	0,95	1,00	x 1,05	1,10
Riscaldamento	0,92	1,00	x 1,08	1,16
Condizionamento	0,92	x 1,00	1,07	1,01
Insolazione vetrine	0,98	x 1,00	1,02	1,04
Sicurezza antintrusione	0,95	x 1,00	1,05	1,10
Dimensione area vendita	0,90	x 1,00	1,10	1,20
Disposizione zone	0,97	1,00	x 1,03	1,05
Altezza locali	0,85	1,00	1,05	x 1,10
Ambienti di deposito	0,97	1,00	x 1,03	x 1,06
Qualità impianti	0,90	1,00	x 1,05	1,10
<b>Coefficiente aspetto funzionale</b>	<b>0,83</b>			

Coefficiente di localizzazione dell'unità commerciale

localizzazione	coefficiente
Locale affacciato direttamente su strada	1,00
Locale passante posto su due strade	1,05
Locale d'angolo posto su un incrocio	1,10
Locale posto in una galleria commerciale	1,02
In un centro commerciale (a qualsiasi livello di piano)	1,05
Locale posto in una corte (con altri negozi)	1,03
Locale posto in una corte (senza altri negozi)	0,92
In un sottopassaggio o ricavato in una arcata di ponte	0,87
Locale posto ai piani superiori (a quello terreno)	0,88
<b>Coefficiente di localizzazione dell'unità commerciale</b>	<b>1,00</b>

## Dimensionamento unità commerciale

Taglio dimensionale	coefficiente	
Sotto 50,00mq	0,95	
tra 51,00mq e 80,00mq	1,05	x
tra 81,00mq e 100,00mq	1,10	
tra 101,00mq e 150,00mq	1,13	
tra 151,00mq e 300,00mq	1,05	
tra 301,00mq e 500,00mq	1,00	
tra 501,00mq e 1000,00mq	0,95	
Oltre 1000,00mq	0,90	
<b>Coefficiente dimensionale</b>	<b>1,05</b>	

## Stato conservativo dell'unità commerciale

Conservazione unità	coefficiente	
Pessimo	0,80	
Scarso	0,85	
Sufficiente	0,90	
Discreto	0,95	x
Normale	1,00	
Buono	1,05	
Ottimo	1,10	
<b>Coeff. conservativo</b>	<b>0,95</b>	

## Coefficiente d'insieme unità commerciale

0,95
1,19
0,83
1,00
1,05
0,95
<b>0,94</b>

## Valore unitario Corpo A:

Valore unitario =	valore medio	x	coeff. D'insieme	=	€ 1.054
	€ 1.122		0,94		

Valore unità immobiliare =	mq commerciali	x	val. unitario	=	€ 62.186
	59		€ 1.054		

## Valore unitario Corpo B:

Stato conservativo dell'autorimessa: sufficiente = 0,90

Valore unitario =	valore medio	x	coeff. D'insieme	=	€ 809
	€ 899		0,90		

Valore unità immobiliare =	mq commerciali	x	val. unitario	=	€ 40.450
	50		€ 809		

## ANALISI COMPARATIVA CON OFFERTE DI MERCATO:

Al fine di verificare la coerenza dei valori stimati, è stata effettuata una ricerca di annunci di compravendita sui principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, TrovaCasa.it) per immobili analoghi a Busto Garolfo, zona centrale. I prezzi rilevati sono prezzi di offerta, sui quali in sede di trattativa si applica mediamente uno sconto del 5-8%.

Negozi – 7 campioni rilevati:

N.	Fonte	Mq	Prezzo	€/mq	Note
1	Immobiliare.it	100	€ 95.000	€ 950,00	Via Cadorna 32, centro, 3 vetrine, 2010
2	Immobiliare.it	110	€ 120.000	€ 1.091,00	Centro, 2 vetrine, zona passaggio
3	TrovaCasa	38	~€ 36.000	~€ 947,00	Zona mercato/centro, su strada di passaggio
4	Casa.it	63	~€ 65.000	~€ 1.032,00	Centro, 4 vetrine, doppi servizi, ristrutturato
5	Casa.it	37	~€ 38.000	~€ 1.027,00	Pochi passi dal centro, 37 mq con servizi
6	Casa.it	60	~€ 65.000	~€ 1.083,00	Centro, 2 vetrine, retronegozio, termo-autonomo
7	Idealista.it	38	~€ 40.000	~€ 1.053,00	Zona mercato/centro
<b>Media prezzi di offerta (7 campioni)</b>				<b>~ 1.026,00€/mq</b>	

Autorimesse – 5 campioni rilevati:

N.	Fonte	Mq	Prezzo	€/mq	Note
1	Immobiliare.it	12	€ 7.000	€ 583,00	Via Marconi, Busto Garolfo, interrato
2	Casa.it	13	€ 13.000	€ 1.000,00	Box pertinenziale centro, buono stato
3	Casa.it (asta)	13	€ 9.750	€ 750,00	Offerta minima asta giudiziaria
4	CaseinVendita360	13	€ 13.000	€ 1.000,00	Olcella/Busto Garolfo, pertinenziale
5	Casa.it	14	€ 13.000	€ 929,00	Box singolo palazzina recente
<b>Media prezzi di offerta box standard 12-14 mq (5 campioni)</b>				<b>~ 852,00€/mq</b>	

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore negozio:	59,00mq	x	1.054,00€/mq	=	<b>€ 62.186,00</b>
Valore autorimessa:	50,00mq	x	809,00€/mq	=	<b>€ 40.450,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):</b>	<b>€ 102.636,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 102.636,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Corpo A	59,00	0,00	€ 62.186,00	€ 62.186,00
Corpo B	50,00	0,00	€ 40.450,00	€ 40.450,00
			<b>€ 102.636,00</b>	<b>€ 102.636,00</b>

Spese di adeguamento e di regolarizzazione delle difformità (vedi Cap. 8) **-€ 10.000,00**

**Valore di Mercato** degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 92.636,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Riduzione per vendita di quota: **€ 0,00**

Riduzione per stato di occupazione: **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.636,00**

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

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

Arrotondamento: **-€ 636,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 92.000,00**

data 11/03/2026

il tecnico incaricato

Arch. Stefano Arcari