



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

276/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Michele Munari

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto Battistella

CF:BTTRRT79D14B300Z
con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17
telefono: 0331934654
email: bbstudiotecnico@libero.it
PEC: roberto.battistella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
276/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Palestro 18, frazione Busto Arsizio, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **92,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo (con sottotetto pertinenziale) in contesto cortilizio di modeste dimensioni e con accesso pedonale e carraio comune da Via Palestro in zona semicentrale del Comune di Busto Arsizio ed a pochi passi dalle principali infrastrutture e luoghi pubblici dello stesso. All'abitazione si accede tramite ingresso principale da balcone comune, a cui si accede tramite vano scala comune posto a Nord della corte ed adiacente all'androne carraio comune. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha destinazione d'uso residenziale, posta al piano primo della porzione di corte posta a N/E e compresa tra altra unità immobiliare e terreno libero di altra proprietà. L'unità immobiliare a destinazione residenziale (con altezza utile interna variabile da cm 275 a cm 292) è composta da locale cucina-pranzo con piccola nicchia/ripostiglio, disimpegno, soggiorno, bagno e camera da letto, oltre a piano sottotetto pertinenziale accessibile da vano scala interno all'abitazione.

Si tiene a precisare che attualmente il locale "soggiorno" e la "camera" non soddisfano i requisiti di abitabilità in quanto non sono verificati i rapporti aeroilluminanti (RAI) previsti dal Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Regione Lombardia per le unità immobiliari residenziali. Nella presente relazione sono state sommariamente quantificate le spese necessarie per il ripristino della situazione autorizzata in precedenza. Si segnala inoltre che sulla copertura in legno del fabbricato, accessibile tramite sottotetto pertinenziale alla presente unità, è collocata l'antenna TV comune e deve essere permesso il passaggio degli addetti in occasione di manutenzioni e/o riparazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di variabile da 275 cm a 292 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 9376 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO n. 18, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 28/12/2005 Pratica n. VA0308567 in atti dal 28/12/2005 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 34438.1/2005)
Coerenze: da Nord in senso orario: affaccio su Via Palestro Altra u.i.u., affaccio su area comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.613,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.613,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.613,00
Data di conclusione della relazione:	19/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del primo sopralluogo effettuato in data 17/02/2026 contestualmente al custode nominato dal G.E., l'unità immobiliare risulta essere utilizzata dalla sig.ra [REDACTED] e in discreto stato di manutenzione, dotato inoltre delle dotazioni impiantistiche e degli arredi necessari al suo corretto utilizzo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Ipo-catastale ed allegata ai fascicoli di causa, unitamente a nuova ricerca e verifica effettuata dallo scrivente.

Si fa inoltre presente che in data 23/12/2025 L'Agenzia delle Entrate-Riscossione, tramite il proprio legale rappresentante, in qualità di creditrice nei confronti di [REDACTED], ha chiesto di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di 38.638,36 € compresi gli accessori di legge maturati.

Nella medesima data (23/12/2025) L'Agenzia delle Entrate-Riscossione, tramite il proprio legale rappresentante, in qualità di creditrice nei confronti di [REDACTED] ha chiesto di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di 6.918,95 € compresi gli accessori di legge maturati.

Il tutto come da documentazione allegata ai fascicoli di causa.

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 13/09/2006 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 229760/10864 di repertorio, iscritta il 18/09/2006 a Milano 2 ai nn. 142018/35328, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 254.000,00.

Importo capitale: € 127.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/10/2008 a firma di Equitalia Esatri S.p.A. ai nn. 7475/68 di repertorio, iscritta il 22/10/2008 a Milano 2 ai nn. 159352/31920, a favore di Equitalia Esatri S.p.A., contro [REDACTED] derivante da IPOTECA LEGALE.

Importo ipoteca: € 172.773,00.

Importo capitale: € 86.387,50.

Grava la quota di 1/2 di piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/09/2025 a firma di UNEP di Como ai nn. 4591 di repertorio, trascritta il 08/10/2025 a Milano 2 ai nn. 140742/96480, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento Immobiliare.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione

*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**

Ulteriori avvertenze:

Attualmente l'intero complesso edilizio non risulta amministrato da terze persone e gestito autonomamente dai singoli proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Ipo-catastale ed allegata ai fascicoli di causa, unitamente a nuova ricerca e verifica effettuata dallo scrivente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 CAD, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/09/2006), con atto stipulato il 13/09/2006 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 229759/10863 di repertorio, trascritto il 18/09/2006 a Milano 2 ai nn. 142017/75175



(Rapporto Acroilluminanti) di alcuni locali, rendendoli a livello normativo spazi in cui non è permessa la permanenza di persone. Come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene Titolo III di Regione Lombardia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria redatta da tecnico abilitato, Sanzioni amministrative, diritti di segreteria ed opere edili: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni, modifica altezze utili interne (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica catastale in variazione e successiva alla Pratica Edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- variazioni catastali e tributi necessari: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PALESTRO 18, FRAZIONE BUSTO ARSIZIO,
QUARTIERE SAN MICHELE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Palestro 18, frazione Busto Arsizio, quartiere San Michele, della superficie commerciale di **92,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo (con sottotetto pertinenziale) in contesto cortilizio di modeste dimensioni e con accesso pedonale e carraio comune da Via Palestro in zona semicentrale del Comune di Busto Arsizio ed a pochi passi dalle principali infrastrutture e luoghi pubblici dello stesso. All'abitazione si accede tramite ingresso principale da balcone comune, a cui si accede tramite vano scala comune posto a Nord della corte ed adiacente all'androne carraio comune. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha destinazione d'uso residenziale, posta al piano primo della porzione di corte posta a N/E e compresa tra altra unità immobiliare e terreno libero di altra proprietà. L'unità immobiliare a destinazione residenziale (con altezza utile interna variabile da cm 275 a cm 292) è composta da locale cucina-pranzo con piccola nicchia/ripostiglio, disimpegno, soggiorno, bagno e camera da letto, oltre a piano sottotetto pertinenziale accessibile da vano scala interno all'abitazione.



Si tiene a precisare che attualmente il locale "soggiorno" e la "camera" non soddisfano i requisiti di abitabilità in quanto non sono verificati i rapporti aeroilluminanti (RAI) previsti dal Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Regione Lombardia per le unità immobiliari residenziali. Nella presente relazione sono state sommariamente quantificate le spese necessarie per il ripristino della situazione autorizzata in precedenza. Si segnala inoltre che sulla copertura in legno del fabbricato, accessibile tramite sottotetto pertinenziale alla presente unità, è collocata l'antenna TV comune e deve essere permesso il passaggio degli addetti in occasione di manutenzioni e/o riparazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di variabile da 275 cm a 292 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 9376 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO n. 18, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 28/12/2005 Pratica n. VA0308567 in atti dal 28/12/2005 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 34438.1/2005)
Coerenze: da Nord in senso orario: affaccio su Via Palestro Altra u.i.u., affaccio su area comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Castellanza, Legnano, Magnago.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3.5 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 ml	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 17 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo (con sottotetto pertinenziale) in contesto cortilizio di modeste dimensioni e con accesso pedonale e carraio comune da Via Palestro in zona semicentrale del Comune di Busto Arsizio ed a pochi passi dalle principali infrastrutture e luoghi pubblici dello stesso. All'abitazione si accede tramite ingresso principale da balcone comune, a cui si accede tramite vano scala comune posto a Nord della corte ed adiacente all'androne carraio comune. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha destinazione d'uso residenziale, posta al piano primo della porzione di corte posta a N/E e compresa tra altra unità immobiliare e terreno libero di altra proprietà. L'unità immobiliare a destinazione residenziale (con altezza utile interna variabile da cm 275 a cm 292) è composta da locale cucina-pranzo con piccola nicchia/ripostiglio, disimpegno, soggiorno, bagno e camera da letto, oltre a piano sottotetto pertinenziale accessibile da vano scala interno all'abitazione.

L'intero piano primo è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica con zoccolino in ceramica, rivestimenti del bagno e della parete attrezzata della cucina con piastrelle di ceramica, porte interne a battente in legno tamburato, serramenti esterni a battente in legno con doppio vetro e sistemi oscuranti a persiane in legno. L'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo (attualmente funzionante) con caldaia collocata internamente al locale cucina-pranzo nella zona di ingresso e cottura, sistema di riscaldamento con caloriferi in alluminio posti su pareti perimetrali, oltre ad impianto idrico-sanitario ed elettrico funzionanti (non sono state richieste le certificazioni degli impianti). Dal disimpegno, tramite scala interna, si accede al piano sottotetto dell'abitazione caratterizzato da locale accessorio, privo di dotazione impiantistica, con altezze utili molto basse e con tetto in legno a falde isolato nella porzione interna.

Si tiene a precisare che attualmente il locale "soggiorno" e la "camera" non soddisfano i requisiti di abitabilità in quanto non sono verificati i rapporti aeroilluminanti (RAI) previsti dal Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Regione Lombardia per le unità immobiliari residenziali. Nella presente relazione sono state sommariamente quantificate le spese necessarie per il ripristino della situazione autorizzata in precedenza. Si segnala inoltre che sulla copertura in legno del fabbricato, accessibile tramite sottotetto pertinenziale alla presente unità, è collocata l'antenna TV comune e deve essere permesso il passaggio degli addetti in occasione di manutenzioni e/o riparazioni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:



citofonico: a parete conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno. si segnalano pannelli coibentati sulle falde del tetto nella porzione interna scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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	71,00	x	100 %	=	71,00
sottotetto	73,00	x	30 %	=	21,90
Totale:	144,00				92,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/03/2026

Fonte di informazione: sito internet "Immobiliare.it"

Descrizione: in un piccolo condominio di sole quattro unità un luminoso soggiorno con cucina separata e balcone accessibile da entrambi i locali, una spaziosa camera matrimoniale, un bagno finestrato con doccia e un ripostiglio con zona lavanderia

Indirizzo: Via Ragusa 8

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.202,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 80.100,00 pari a 1.082,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/03/2026

Fonte di informazione: sito internet "Immobiliare.it"

Descrizione: in piccola corte di sole 5 famiglie, grazioso bilocale , completamente ristrutturato al pianoterra.

Indirizzo: Via Massa

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 67.500,00 pari a 937,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Listino immobiliare Camera di Commercio di Varese (18/03/2026)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Si è preso in considerazione Abitazioni in buono stato

Valori OMI Agenzia delle Entrate (18/03/2026)

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 960,00

Note: Si è preso in considerazione Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata valutata, oltre alla consistenza del bene stesso, l'ubicazione, la vetustà e le finiture dello stesso.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto come di seguito:

- determinazione delle superfici equivalenti commerciali dell'immobile;
- indagini di mercato relative al prezzo unitario a mq superficie;
- Comparazione degli immobili ritenuti simili a quello preso in esame;
- determinazione finale del valore di mercato ottenuto dal prodotto tra il parametro €/mq e le superfici commerciali dell'immobile.

Le indagini di mercato effettuate risultano essere discordanti tra di loro e non riconducibili ad unità immobiliare similari a quella oggetto di valutazione e si è quindi valutato di utilizzare un valore medio tra quello massimo indicato dalla Camera di Commercio di Varese (per unità imm. in buono stato) ed il valore minimo indicato dall'Ag. Entrate per unità imm. di tipo economico con conservazione "normale", ovvero pari ad €/mq. 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,90	x	970,00	=	90.113,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 90.113,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 90.113,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Ai fini della stima dell'immobile si è utilizzato un criterio di stima sintetica e parametrica, con indagini riguardanti il prezzo medio al mq delle unità simili a quella in oggetto ed ubicate nella stessa zona. A tal fine si è provveduto a consultare le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

redatto dalla Agenzia delle Entrate (Estratto allegato alla perizia). Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), ovvero il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli

immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: site nel comune di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), ed inoltre: siti 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	92,90	0,00	90.113,00	90.113,00
				90.113,00 €	90.113,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nello stato attuale, non è possibile effettuare una divisione dell'unità immobiliare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.613,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.613,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€. 0,00**



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):

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:	€. 79.613,00

data 19/03/2026

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Battistella

