



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. M. D'Ambra

CUSTODE:

GIVG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Eva Foti

CF:FTOVEA80B42B300G

con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA S. PELLICO 59

telefono: 00393285782735

email: archeva@gmail.com

PEC: eva.foti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
74/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a Casale Litta in via Libertà 13, frazione Bernate, della superficie commerciale di **134,50** mq., compreso in edificio a corte di cui è parte di testata verso strada, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da appartamento composto da piano terra a e primo.

L'immobile è di vecchia costruzione, inserito in un modesto tessuto storico.

L'accesso pedonale avviene da via Libertà attraverso cortile comune.

L'appartamento presenta altezza interna pari a:

- piano terra circa m 2,55 al controsoffitto, m 2,85 sottotrave e m 3,00 all'assito (rilevate in corrispondenza di porzione di controsoffitto crollata)
- piano primo da m 2,05 a m 2,20 al controsoffitto: non è stato possibile rilevare l'altezza oltre il controsoffitto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella **1980** (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: via Libertà 14/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.
Coerenze: (a corpo - da nord a nord in senso orario con riferimento all'estratto mappa allegato): mappale 5170 di proprietà dei terzi, mappale 1979 di proprietà di terzi, cortile comune di cui al mappale 601, via Libertà, cortile comune di cui al mappale 601.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.650,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.717,50

Data di conclusione della relazione:

22/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05.06.2026) non è stato possibile accedere all'unità pignorata in quanto la stessa è risultata chiusa e in presumibile stato di abbandono.

L'incaricato della G.I.V.G., presente al sopralluogo citato, ha provveduto alla fissazione di ulteriore sopralluogo in data 16.06.2026. In tale data è stato possibile accedere all'unità pignorata con l'ausilio del fabbro ed effettuare rilievo metrico e fotografico della stessa unità, con le precisazioni di cui al verbale di sopralluogo alleagto (v. allegato n. 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 23.06.2026 (v. allegato n. 4), relativamente all'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, di seguito riportate, rispetto al certificato notarile (in atti) del 17.03.2026, a firma del Dott. V. Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, che pertanto rimangono le seguenti.

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario, in forza di atto in data 13.03.2008, a rogito Dott. B. Volpe, Notaio in Varese, rep. n. 158349, racc. n. 21028, registrato a Varese in data 04.04.2008 al n. 3882 serie 1T, iscritta il 14.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48575/11782, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** – *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Casale Litta (VA) – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 1 – mappale 1980, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno.

NOTA: con variazione del 25.10.2012, pratica n. VA0254417 in atti dal 25.10.2012 per bonifica identificativo catastale (n. 90488.1/2012), si ha l'attuale mappale n. 1980 Sez. CA F. 5.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento in data 10.03.2026 (Tribunale di Varese), n. 100 di repertorio, trascritto il 17.03.2026 a Milano 2 ai nn. 35709/24775, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** – *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Casale Litta (VA) – (N.C.E.U.) Sez. CA - f. 5 – mappale 1980, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) del 17.03.2026, a firma del Dott. V. Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, e dall'atto di provenienza di seguito citato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** – *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita stipulato il 13.03.2008 a firma Dott. B. Volpe, Notaio in Varese, rep. n. 158348, racc. n. 21027, registrato a Varese in data 04.04.2008 al n. 3881 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 14.04.2008 ai nn. 48574/26776 (contro *** DATO OSCURATO ***).

L'atto è riferito a: Comune di Casale Litta (VA) – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 1 – mappale 1980, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

NOTA: con variazione del 25.10.2012, pratica n. VA0254417 in atti dal 25.10.2012 per bonifica identificativo catastale (n. 90488.1/2012), si ha l'attuale mappale n. 1980 Sez. CA F. 5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$) con atto di compravendita stipulato il 14.09.2006 a firma Dott. B. Volpe, Notaio in Varese, rep. n. 154927, racc. n. 18506, registrato a Varese in data 20.09.2006 al n. 7866 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 25.09.2006 ai nn. 145274/76562 (contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ bene personale, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ bene personale, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{7}$ in regime di comunione legale dei beni.

- in parte per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Gallarate del 10.12.2004 repertorio n. 9/907, trascritto a Milano 2 in data 18.03.2005 ai nn. 38493/19571, da *** DATO OSCURATO *** (deceduta in data

01.04.1996) *** DATO OSCURATO *** , per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà.

NOTA: nel certificato notarile in atti è riportato

atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Monteleone Fabio del 09.04.2014 repertorio nn. 2793/2147, trascritto a Milano 2 in data 18.04.2014 ai nn. 34873/24507 a favore di *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà ciascuno.

- in parte per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Gallarate del 10.12.2004 repertorio n. 6/907, trascritto a Milano 2 in data 18.03.2005 ai nn. 38490/19568, da *** DATO OSCURATO *** (deceduto in data 29.11.1991), per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

NOTA: nel certificato notarile in atti è riportato

non risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità.

Ai De Cuius *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** l'immobile (NCEU Foglio 1 particella 1980) era pervenuto per atto di compravendita Notaio Martino Lupinacci del 24.11.1977 repertorio n. 138, trascritto a Milano 2 in data 13.12.1977 ai nn. 52281/ 43490 da *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Casale Litta risultano depositate le seguenti pratiche edilizie

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. **32/1999**, intestata alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento della copertura e delle facciate".

D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) presentata il 14.07.1999 prot. n. 5335.

Pratica edilizia n. **16/2007**, intestata alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Ristrutturazione di immobile esistente in via Libertà".

D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) presentata il 23.02.2007 prot. n. 1120.

Presa d'Atto del 02.04.2007 prot. n. 1858.

Richiesta di annullamento presentata in data 09.10.2007 prot. n. 5825.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la variante al P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvata con delibera di C.C. n. 22 del 24.05.2022 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 17 - Serie Avvisi e Concorsi - del 26.04.2023, il mappale n. **1980** del foglio 5 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

T1 – Sistemi insediativi di pregio

(v. allegato n. 9).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che attualmente il n. civico è il 13.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nell'atto di compravendita del 13.03.2008 citato, a firma Dott. Bruno Volpe, Notaio in Varese, rep. n.

158348, racc. n. 21027, è riportato "... le opere relative alla porzione di fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967; che successivamente non sono state apportate all'unità immobiliare vendite modifiche che richiedevano provvedimenti autorizzativi; ...".

Attualmente l'unità immobiliare risulta in stato di abbandono.

Si precisa che il solaio a copertura del piano primo, è esposto **a continue infiltrazioni provenienti dalla porzione di tetto** corrispondente all'ambiente catastalmente denominato camera, posizionato sopra l'ambiente denominato soggiorno: conseguentemente e con ogni probabilità la struttura portante lignea dello stesso solaio risulta ammalorata.

Il sottoscritto C.T.U. non ha quindi potuto rilevare in sicurezza l'ambiente denominato camera e il relativo balcone: **è necessario verificare la praticabilità di tale solaio**, tenuto conto anche del fatto che tale solaio può essere osservato solo tramite la porzione crollata del controsoffitto presente.

Inoltre **sarà necessario verificare anche i punti del tetto dai quali si infiltra l'acqua.**

L'U.T. del Comune di Casale Litta non ha rinvenuto pratiche che rappresentano lo stato dei luoghi dell'unità in oggetto ad eccezione della pratica n. 16/2007 citata: la stessa però risulta **ANNULLATA**.

Consequentemente si è proceduto a confrontare lo stato rilevato e quello rappresentato nella scheda catastale presentata all'U.T.E. di Varese in data 22.12.1997 (v. allegato 6): dal confronto tra la situazione rappresentata nella citata scheda catastale e lo stato dei luoghi rilevato, vi sono le seguenti difformità, non supportate da alcuna pratica edilizia:

piano terra

- rimozione di tavolato di divisione tra cucina, wc e disimpegno: attualmente è presente un unico ambiente (v. documentazione fotografica allegata);
- presenza di porta di accesso al sottoscala (ambiente non visionato a causa del materiale ivi depositato);
- presenza di controsoffitti ad altezza inferiore a quella indicata nella scheda catastale;

piano primo

- presenza di controsoffitti ad altezza inferiore a quella indicata nella scheda catastale.

Il Tecnico dell'U.T. di Casale Litta, nell'incontro tenutosi in data 29.06.2026, relativamente alle difformità riscontrate ritiene che:

- i controsoffitti devono essere rimossi in quanto presentano altezze interne inferiori a quelle prescritte dal regolamento edilizio e/o d'igiene per ambienti abitabili (h m 2,70): eventuali deroghe a tale limite sono ipotizzabili per altezze riferite a solai strutturali, non a controsoffittature;
- è necessario almeno ripristinare il tavolato a piano terra che forma il disimpegno adiacente all'ambiente denominato cucina (la spesa per tale ripristino può essere presumibilmente quantificata in € 1.000,00 - Euro mille/00).

Lo stesso Tecnico ritiene che le rimanenti difformità, sopra elencate, possano essere sanate mediante la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, con il versamento di sanzione pari a € 1.000,00 (Euro mille/00).

Lo stesso Tecnico infine ritiene che la presentazione dell'istanza sopra citata regolarizza lo stato rilevato unicamente dal punto di vista edilizio, in quanto rimangono numerose criticità: per ottenere l'agibilità infatti sono necessari importanti interventi di adeguamento strutturale (come riportato in precedenza), impiantistico ed igienico/sanitario (non sono verificati i requisiti minimi richiesti di aerilluminazione dei locali). Il raggiungimento dell'agibilità **non è garantibile a priori, ma necessita di una vera e propria riprogettazione dell'unità stessa: tale attività esula però dalla presente procedura.**

Il sottoscritto C.T.U. quindi, per tutto quanto sopra riportato, ritiene di valutare l'unità immobiliare come attualmente **NON AGIBILE**, effettuando un abbattimento sul valore, così come esplicitato nel seguente paragrafo denominato "Sviluppo valutazione".

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc... e quant'altro conseguente alla presentazione delle istanze sopra citate, non determinabile a priori.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

A conclusione dell'istanza di sanatoria citata al precedente paragrafo 8.1, è necessario presentare variazione catastale.

Si ritiene necessaria la presentazione di una n. 1 scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 350,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. quanto riportato al precedente paragrafo 8.1)

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

BENI IN CASALE LITTA VIA LIBERTÀ 14/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a Casale Litta in via Libertà 13, frazione Bernate, della superficie commerciale di **134,50** mq., compreso in edificio a corte di cui è parte di testata verso strada, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da appartamento composto da piano terra a e primo.

L'immobile è di vecchia costruzione, inserito in un modesto tessuto storico.

L'accesso pedonale avviene da via Libertà attraverso cortile comune.

L'appartamento presenta altezza interna pari a:

- piano terra circa m 2,55 al controsoffitto, m 2,85 sottotrave e m 3,00 all'assito (rilevate in corrispondenza di porzione di controsoffitto crollata)
- piano primo da m 2,05 a m 2,20 al controsoffitto: non è stato possibile rilevare l'altezza oltre il controsoffitto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella **1980** (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: via Libertà 14/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Coerenze: (a corpo - da nord a nord in senso orario con riferimento all'estratto mappa

allegato): mappale 5170 di proprietà dei terzi, mappale 1979 di proprietà di terzi, cortile comune di cui al mappale 601, via Libertà, cortile comune di cui al mappale 601.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati a Casale Litta, frazione Bernate, in zona residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

parco giochi
scuola elementare
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 20 Km
autobus distante circa 100 m
autostrada distante circa 10 Km
ferrovia distante circa 5 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate a rustico a piano primo e in muratura in pietra a vista a piano terra (lati est e nord) e facciata intonacata a rustico (lato ovest - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (vi sono segni di infiltrazione di acqua piovana).

La struttura dell'edificio, per quanto osservabile, è in muratura in pietra e solai in legno (si rimanda alle considerazioni riportate nel precedente paragrafo 8.1).

I serramenti si presentano in legno e vetro singolo.

E' presente inferriata metallica in corrispondenza della finestra a piano terra (lato ovest).

L'oscuramento è assicurato da persiane in legno in pessimo stato di conservazione.

Il balcone presenta parapetto metallico (non è stato possibile accedervi).

L'**appartamento** (piano terra) presenta portoncino d'ingresso in legno (in pessimo stato di conservazione).

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali.

La porta interna esistente è in legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (in pessimo stato di conservazione).

Sono presenti controsoffitti con evidenti segni di infiltrazione e alcune porzioni degli stessi risultano crollate.

Non è stato possibile visionare il sottoscala in quanto colmo di materiale che ne impediva l'apertura della porta.

L'**appartamento** (piano primo) è raggiungibile mediante scala interna.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali ad eccezione dell'ambiente catastalmente identificato "camera" che presenta assito di legno.

È presente rivestimento nel locale bagno.

Le porte interne esistenti sono in legno con inserto in vetro (in pessimo stato di conservazione).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (in pessimo stato di conservazione).

Sono presenti controsoffitti con evidenti segni di infiltrazione e alcune porzioni degli stessi risultano crollate.

Sono presenti alcuni termosifoni in alluminio, ma non è presente caldaia.

Non sono presenti i sanitari nel servizio igienico a piano primo.

Gli impianti appaiono in pessimo stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

NOTA: è presente contatore generale dell'energia elettrica all'interno del locale catastalmente denominato "soggiorno" a piano terra.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è pessimo.

L'unità immobiliare è composta da (con riferimento alla scheda catastale del 22.12.1997 allegata):

piano terra

- n. 1 soggiorno
- n. 1 cucina
- n. 1 wc

oltre disimpegno e scala di collegamento con piano primo

piano primo

- n. 2 camere
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno, scala di collegamento con piano terra e balcone.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra	67,00	x	100 %	=	67,00
Appartamento piano primo	67,00	x	100 %	=	67,00
Balcone piano primo (a misura grafica catastale)	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	136,00				134,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NOTA: considerando lo stato di abbandono dell'immobile e i necessari interventi già enunciati, riguardanti adeguamento strutturale, impiantistico e igienico/sanitario, si considera l'immobile **attualmente NON AGIBILE**.

A) APPARTAMENTO (piano terra - primo)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Appartamento in pessimo stato, di oltre 60 anni di età

coefficiente **0,40**

Coefficiente specifico.

Unità immobiliare attualmente NON AGIBILE

(v. tutte le considerazioni riportate al precedente paragrafo 8.1)

coefficiente **0,60**

Coefficiente globale.

$0,40 \times 0,60 = 0,24$

Valore unitario.

$\text{€ } 1.900,00 / \text{mq.} \times 0,24 = \text{€ } 456,00$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 134,50 \times \text{€ } 456,00 / \text{mq.} = \text{€ } 61.332,00$

arrotondato a **€ 61.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	61.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 61.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 61.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate da "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla CCIAA di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.900,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la

circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,50	0,00	61.000,00	61.000,00
				61.000,00 €	61.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.650,00**

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: **€. 58.650,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 2.932,50**

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: **€. 55.717,50**

data 22/07/2026

il tecnico incaricato
Eva Foti