



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Celestina De Risi

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
20/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GOLASECCA via Roma 4A (la visura catastale riporta erroneamente il civico 2), della superficie commerciale di **53,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al successivo paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano terreno (rialzato) di un vecchio caseggiato di una corte di edifici, alcuni di più recente costruzione, in parte costituiti in condominio. E' annesso ripostiglio in sottotetto al piano quarto su strada.

L'ingresso alla corte comune avviene dalla via Roma al civico n. 4A. L'area di corte pertinenziale al condominio è in parte sistemata a verde, in parte pavimentata ad uso camminamento, corsello di manovra e posti auto.

L'appartamento è composto da: ingresso, locale soggiorno/camera, cucinino, antibagno e bagno. All'attualità il locale soggiorno/camera è diviso in due spazi da un tavolato. Sempre all'attualità l'apertura del cucinino è chiusa con vetrocemento. Completa la consistenza uno spazio coperto destinato a "passaggio" collegato alla corte comune da una breve rampa di scale e chiuso da cancello, utilizzato dal condominio per accedere alla via Ortaggi.

L'ingresso all'appartamento avviene dalla corte comune grazie a breve rampa di scale che conduce ad un pianerottolo.

Il ripostiglio nel sottotetto è composto da un unico locale senza finestra. Al ripostiglio si accede da disimpegno comune raggiungibile da vano scala ed ascensore condominiali di fabbricato fronteggiante l'alloggio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 420 sub. 9 (graffato particella 447 sub. 14) (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 2, piano: T-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: - dell'abitazione: altra unità immobiliare (part. 6543), altra unità immobiliare (part. 369), andito su via Ortaggi, altra unità immobiliare, cortile altra unità immobiliare, cortile comune, androne comune; - del vano ripostiglio in sottotetto: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, vista su strada comunale (via Roma).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,04 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:	€. 20.254,19
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.254,19
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.254,19
Data di conclusione della relazione:	22/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta in stato di abbandono.

Primo sopralluogo effettuato in data 23/03/26 alla presenza del custode giudiziario, in detta occasione l'appartamento non è risultato accessibile, si è esperito accesso al ripostiglio al piano quarto. Secondo sopralluogo effettuato in data 03/04/26 alla presenza del custode giudiziario e del fabbro per accesso forzato, si è esperito accesso all'appartamento.

La proprietà non era presente ai sopralluoghi.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Busto Arsizio in data 31/03/26 non risultano in essere contratti d'affitto e/o altre trascrizioni per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte da "CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE" redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 23/02/2026 ed allegata alla procedura (per quanto al paragrafo 4.2).

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:

servitù di fatto.

Il passaggio coperto è rappresentato sulla scheda catastale come facente parte della proprietà. Nella P.E. n. 7/65 l'unità immobiliare a piano terreno comprendeva la superficie del passaggio coperto. Nell'atto di provenienza, il passaggio non è nella descrizione della consistenza ma poi viene considerato parte della proprietà nella descrizione delle coerenze. Nella visura catastale il passaggio, non è calcolato nella somma della consistenze di superficie. All'attualità il passaggio coperto è chiuso (sul fondo) da un cancello, le cui chiavi sono a disposizione dei condomini che lo utilizzano per

accedere alla via Ortaggi. Da quanto sopra la scrivente considera il passaggio coperto di proprietà, si terrà conto della servitù di fatto per l'utilizzo (da anni) dei condomini.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/05/2018 a firma di Tribunale di MILANO , iscritta il 20/01/2025 a Milano 2 ai nn. 5859/1051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 236.000,00.

Importo capitale: € 118.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 09/02/2026 a Milano 2 ai nn. 15226/10486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.

Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di MONZA e notificato il 09/02/2026

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**

Millesimi condominiali: **per ripostiglio:**

Ulteriori avvertenze: **1,123**

I millesimi citati riguardano esclusivamente il ripostiglio in sottotetto condominiale, i dati sono stati estratti dall'atto di provenienza per l'esecutata come di seguito specificato.

Nell'atto di compravendita del 21/07/2005 per [REDACTED], rep. n. 105062/9887 si legge: "...omissis... La parte acquirente dichiara di conoscere che al ripostiglio venduto competono millesimi 1,123 (uno virgola centoventitre) di proprietà, 1,372 (uno virgola trecentosettantadue) di gestione e 2,487 (due virgola quattrocentoottantasette) di ascensore, quale proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali del fabbricato di cui fa parte il ripostiglio...omissis...Quanto dedotto in contratto viene compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, noto alla parte acquirente e di gradimento della stessa, con tutte le relative accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente esistenti e risultanti dallo stato condominiale del fabbricato, dai titoli di provenienza e dal possesso nonché con la comunione di tutte le parti comuni all'intero edificio per legge o per destinazione di fatto...omissis..".

L'amministratore del condominio, di cui sopra, [REDACTED], con studio in Taino via Riccardo Mira d'Ercole n. 14, non ha risposto alla richiesta di informazioni (necessarie ad evadere l'incarico come in quesito) del 09/04/2026 nonostante ripetuti solleciti telefonici e sollecito scritto del 24/04/26. In occasione di un sollecito telefonico è stato segnalato che, il ripostiglio in sottotetto, per l'amministratore non risulta intestato all'esecutata. Pertanto la scrivente non può esporre: spese ordinarie annue di gestione dell'immobile; spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni; vincoli e/o particolari dotazioni

condominiali; attuali millesimi di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazioni estratte da "CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE" redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 23/02/2026 ed allegata alla procedura, completate con le visure estratte dalla scrivente, presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Varese.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 105062/9887 di repertorio, trascritto il 28/07/2005 a Milano 2 ai nn. 117117/60490.

Segue successivo atto di rettifica emesso dalla CORTE D'APPELLO DI MILANO il 22/05/2018, rep. 3415, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 addì 20/01/2025 ai nn.5858/4008; nella sezione "D" dell'atto di rettifica è presente quanto indicato "CON DETTA SENTENZA LA CORTE D'APPELLO DI MILANO IN ACCOGLIMENTO DELL'A PPELLO PROPOSTO DA [REDACTED]

E IN RIFORMA DELLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO N.492/2016 DEL 16.03.2016 HA ACCERTATO CHE L'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO [REDACTED] STIPULATO IN DATA 21.07.2005 N. REP. 105062 TRASCRITTO IN DATA 28.07.2005 AI NN. 117117/60490 E' STATO STIPULATO TRA [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2001 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 29/10/2001 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 88709 di repertorio, trascritto il 02/11/2001 a Milano 2 ai nn. 118151/73930

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Informazioni estratte da accesso agli atti edilizi esperito dalla scrivente in data 15/05/26 a seguito di richiesta inviata alla'amministrazione comunale di Golasecca in data 31/03/26.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. P.E. 7/65, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione abitazione rurale al piano terreno e di un appartamento a primo piano, presentata il 15/03/1965 con il n. 721 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a l'abitazione a piano terreno.

Sulla tavola grafica è riportato "Commissione Edilizia Comunale, seduta del 30/03/1965, Parere favorevole" con sottoscrizione del Sindaco e altri componenti commissione. Tuttavia nel fascicolo comunale non è stato rinvenuto il Nulla Osta.

NULLA OSTA N. P.E. 10/68 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un ristorante con alloggio previa demolizione di stabili rustici esistenti,

rilasciata il 13/02/1968 con il n. 8 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a condominio ove è allocato il ripostiglio in sottotetto

NULLA OSTA IN VARIANTE ALLA P.E. 10/68 **N. P.E. 91/68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un sopralzo di un piano al fabbricato in costruzione, rilasciata il 24/08/1968 con il n. 73 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a condominio ove è allocato il ripostiglio in sottotetto

NULLA OSTA IN VARIANTE ALLA 10/68 **N. P.E. 65/69** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/10/1969 con il n. 61 di protocollo, agibilità del 19/01/1970.

Il titolo è riferito solamente a condominio ove è allocato il ripostiglio in sottotetto.

Nel fascicolo comunale non si è reperito il Nulla Osta. Abitabilità di cui sopra, rilasciata il 19/01/1970 riguarda: "3 piani soprastanti al piano terreno" ed è riferita a: P.E. 10/68 - Nulla Osta n. 8 del 13/02/1968; P.E. 91/68 - Nulla Osta n.73 del 24/08/1968; P.E. 65/69 - Nulla Osta n. 61 del 07/10/1969. Esiste anche Agibilità rilasciata il 25/03/197 per "tavola calda" riferita alle stesse pratiche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 04 del 19/02/2021 pubb. BURL n. 31 del 04/08/21, l'immobile ricade in zona "Perimetro NAF (Nucleo di antica formazione)". Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 18.1 delle N.t.a. del P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, scorporo dall'abitazione del vano coperto "passaggio".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edili di demolizione di tavolato a divisione della camera, ripristino del serramento nel vano cucinino in sostituzione del vetrocemento, il tutto per ottenere la distribuzione rappresentata dalla scheda planimetrica catastale. A seguire deposito di pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria, compresi onorario professionista (rilievo e pratica edilizia), diritti comunali e oblazione: €3.500,00
- Opere edili: €500,00

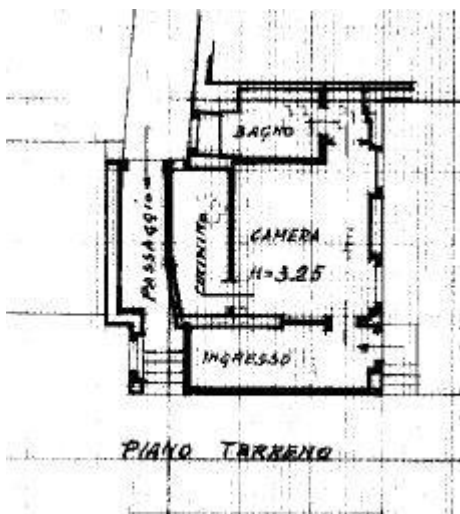
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

La P.E. n. 7/65 rappresenta lo stato autorizzato. Le pratiche edilizie ai n. 10/68, 91/68 e 65/69 riguardano lo stabile condominiale di cui fa parte il ripostiglio di sottotetto, tuttavia la pianta del sottotetto non viene mai rappresentata negli elaborati grafici di queste pratiche edilizie. Pertanto la scrivente non ha potuto verificare la conformità edilizia del ripostiglio in sottotetto.

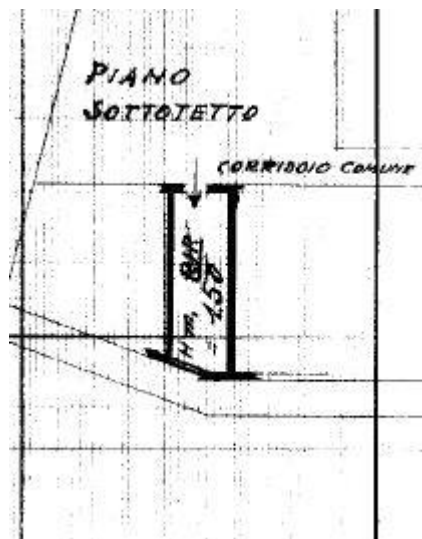
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La scheda planimetrica catastale rappresenta lo stato dei luoghi che sarà legittimo dopo il ripristino e la sanatoria di cui al paragrafo "conformità edilizia".



Estratto scheda planimetrica catastale



Estratto scheda planimetrica catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Il passaggio coperto è rappresentato sulla scheda catastale come facente parte della proprietà. Nella P.E. n. 7/65 l'unità immobiliare a piano terreno comprendeva la superficie del passaggio coperto. Nell'atto di provenienza, il passaggio non è nella descrizione della consistenza ma poi viene considerato parte della proprietà nella descrizione delle coerenze. Nella visura catastale il passaggio, non è calcolato nella somma della consistenze di superficie. All'attualità il passaggio coperto è chiuso (sul fondo) da un cancello, le cui chiavi sono a disposizione dei condomini che lo utilizzano per accedere alla via Ortaggi. Da quanto sopra la scrivente considera il passaggio coperto di proprietà, si terrà conto della servitù di fatto per l'utilizzo (da anni) dei condomini.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 4A (LA VISURA CATASTALE RIPORTA
ERRONEAMENTE IL CIVICO 2)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GOLASECCA via Roma 4A (la visura catastale riporta erroneamente il civico 2),

della superficie commerciale di **53,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al successivo paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano terreno (rialzato) di un vecchio caseggiato di una corte di edifici, alcuni di più recente costruzione, in parte costituiti in condominio. E' annesso ripostiglio in sottotetto al piano quarto su strada.

L'ingresso alla corte comune avviene dalla via Roma al civico n. 4A. L'area di corte pertinenziale al condominio è in parte sistemata a verde, in parte pavimentata ad uso camminamento, corsello di manovra e posti auto.

L'appartamento è composto da: ingresso, locale soggiorno/camera, cucinino, antibagno e bagno. All'attualità il locale soggiorno/camera è diviso in due spazi da un tavolato. Sempre all'attualità l'apertura del cucinino è chiusa con vetrocemento. Completa la consistenza uno spazio coperto destinato a "passaggio" collegato alla corte comune da una breve rampa di scale e chiuso da cancello, utilizzato dal condominio per accedere alla via Ortaggi.

L'ingresso all'appartamento avviene dalla corte comune grazie a breve rampa di scale che conduce ad un pianerottolo.

Il ripostiglio nel sottotetto è composto da un unico locale senza finestra. Al ripostiglio si accede da disimpegno comune raggiungibile da vano scala ed ascensore condominiali di fabbricato fronteggiante l'alloggio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 420 sub. 9 (graffato particella 447 sub. 14) (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 2, piano: T-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: - dell'abitazione: altra unità immobiliare (part. 6543), altra unità immobiliare (part. 369), andito su via Ortaggi, altra unità immobiliare, cortile altra unità immobiliare, cortile comune, androne comune; - del vano ripostiglio in sottotetto: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, vista su strada comunale (via Roma).



Vista aerea



Vista fronti ovest e sud da corte comune



Vista fronte sud



Vista fronte nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Golasecca si trova lungo il fiume Ticino, una caratteristica centrale per la sua storia e bellezza naturale, da segnalare la riserva naturale "Parco del Ticino", la "Spiaggia della Melissa" e la "Diga della Miorina"..





SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11,00 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 5,30 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 0,70 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 6,00 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano terreno (rialzato) di un edificio a parte di di un vecchio caseggiato di una corte di edifici, alcuni di più recente costruzione, in parte costituiti in condominio. E' annesso ripostiglio in sottotetto al piano quarto su strada.

L'ingresso alla corte comune avviene dalla via Roma al civico n. 4A. L'area di corte pertinenziale al condominio è in parte sistemata a verde, in parte pavimentata ad uso camminamento, corsello di manovra e posti auto.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 48,51 ed un altezza interna di circa m 3,33, è composto da: ingresso, locale soggiorno/camera, cucinino, antibagno e bagno. All'attualità il locale soggiorno/camera è diviso in due spazi da un tavolato realizzato senza titolo abilitante. Sempre all'attualità l'apertura del cucinino è chiusa con vetrocemento. Il pianerottolo d'ingresso ha una superficie lorda complessiva di circa 1,06 mq servito da breve rampa di scale. Completa la consistenza uno spazio coperto destinato a "passaggio" collegato alla corte comune da una breve

rampa di scale e chiuso da cancello, con una superficie lorda di circa mq 9,05, utilizzato dal condominio per accedere alla via Ortaggi.

L'ingresso all'appartamento avviene dalla corte comune grazie alla breve rampa di scale ed al pianerottolo di cui sopra.

Il ripostiglio ha una superficie lorda di circa mq 9,03, un'altezza minima interna di circa m 0,50 ed un'altezza massima interna di circa m 2,40, è composto da un unico locale senza finestra. Al ripostiglio si accede da disimpegno comune raggiungibile da vano scala ed ascensore condominiali di fabbricato fronteggiante l'alloggio.

L'abitazione è priva di impianti funzionanti, sono parzialmente installati dei termosifoni, manca la caldaia, l'impianto elettrico è in parte sfilato, mancano i corpi illuminanti. Nel bagno sono stati rimossi i sanitari, è installata la vasca in avanzato stato di degrado. Mancano le porte, i telai ed i falsi telai dell'antibagno e del bagno. Manca la porta del cucinino.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro. Necessitano manutenzione.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane ed avvolgibili realizzate in legno. Tutti gli oscuranti necessitano intervento di manutenzione.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno, vetro ed inferiate in ferro. Il portoncino manca di serratura e maniglia, il vetro è rotto. A protezione del portoncino d'ingresso è installato un cancello in ferro. Entrambi gli elementi devono essere sostituiti.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: anta singola a vasistas realizzati in ferro e vetro. Trattasi della finestra installata nel cucinino.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di cemento in graniglia di marmo. Trattasi del pavimento dell'abitazione

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno a listelli. Trattasi della porta d'ingresso del ripostiglio nel sottotetto

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle ceramiche. Alcune porzioni di rivestimento sono state rimosse o danneggiate.

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi del soffitto dell'abitazione. Presenza porzioni di intonaco/tinteggiatura in fase di distacco o del tutto mancanti.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi delle pareti interne dell'abitazione. Presenza di segni di infiltrazioni, ampie porzioni di intonaco/tinteggiatura in fase di distacco o del tutto mancanti.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: sottotraccia i diffusori sono in

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia ed in parte fili a vista
conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto
parzialmente sfilato, frutti in parte rimossi, corpi
illuminanti mancanti

★★★★★

★★★★★

★★★★★



Soggiorno/Camera (PT)



Cucinino (PT)



Antibagno (PT)



Bagno (PT)



Ripostiglio sottotetto (P4)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (PT)	48,51	x	100 %	=	48,51

Pianerotolo (PT)	1,06	x	25 %	=	0,27
Porzione sottotetto (P4) h > 1,50 m	4,41	x	50 %	=	2,21
Porzione di sottotetto (P4) h < 1,50 m	4,62	x	25 %	=	1,16
Spazio coperto "passaggio"	9,05	x	10 %	=	0,91
Totale:	67,65				53,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. - Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "unità abitative da ristrutturare" nel Comune di Golasecca. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 425,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili in stato conservativo normale" nella zona "centrale" del Comune di Golasecca. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% pari a €/mq 575,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 929,00

Valore massimo: 1.118,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni in stabili di qualità inferiore" nella zona "centrale" Comune di Golasecca. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% pari a €/mq 464,50 in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 983,00

Valore massimo: 983,00

Note: Il valore di 983,00 è espresso in €/mq e fa riferimento a "residenziale" nel Comune di Golasecca. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% pari a €/mq 464,50 in considerazione delle caratteristiche del bene.

MERCATO IMMOBILIARE (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 1.270,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "residenziale" nel Comune di Golasecca. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% pari a €/mq 502,50 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 491,70 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 425,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 575,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 464,50;

- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 491,50;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 502,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,04 x 491,70 = 26.079,77

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	260,80
Coefficiente costruttivo	-260,80
Coefficiente tecnologico	-260,80
Coefficiente funzionale	260,80
Coefficiente urbanistico	-260,80
Coefficiente architettonico	-260,80
Coefficiente manutenzione	-1.303,99

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.254,19

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.254,19

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare : C.C.I.A.A -Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese; GEOPOLI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; siti online, quali: BORSINO IMMOBILIARE, IMMOBILIARE.IT, MERCATO IMMOBILIARE.

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	53,04	0,00	24.254,19	24.254,19
				24.254,19 €	24.254,19 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.254,19**

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: **€. 20.254,19**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.254,19**

data 22/05/2026

il tecnico incaricato
Arch. Silvia Celestina De Risi