



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**18/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SAN PAOLO SPA

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Pozzati**

CF:PZZGRL72L08B300X  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samaratc 97  
telefono: 0331322770  
fax: 0331322770  
email: arch\_pozzati@libero.it  
PEC: gabriele.pozzati@archiworldpcc.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
18/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Parini 6, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento situato in Via Parini n.6, strada a senso unico collocata in zona semicentrale rispetto al centro storico di Busto Arsizio in prossimità del museo del tessile.

Posta a piano terra di una corte composta da più unità, appartiene al "Condominio la Corte di Adone" e come tale è soggetta al pagamento delle spese condominiali.

Varcato il portone d'ingresso in legno posto in fregio alla Via Parini ed un secondo cancello in ferro collocato in leggero arretramento, si raggiunge immediatamente l'unità immobiliare che è collocata subito a destra rispetto all'ingresso; la corte è interamente pavimentata in autobloccanti.

L'appartamento è un bilocale; varcata la porta blindata d'accesso si accede direttamente alla zona giorno di pianta rettangolare e di misure 337x480. Si passa poi nell'anticamera di 182x125 e di qui al bagno di dim. 182x342 e poi alla camera di dimens. 337x480.

Come evidenziato nel capitolo dedicato alla conformità edilizia, non v'è corrispondenza con le misure presenti nella pratica edilizia che risultano più piccole. Questo elemento potrebbe configurare la mancata realizzazione delle contropareti isolanti di progetto; in camera sono evidenti macchie di umidità/infiltrazione, segnale di ponte termici. L'assenza del gradino esterno in corrispondenza della porta d'ingresso (indicato in pratica edilizia) anche qui potrebbe evidenziare la mancanza del vespaio areato (si precisa che la camera ed il bagno sono sottesi ad un piano cantinato non di proprietà).

Le finiture sono comunque discrete e lo stato manutentivo sufficiente. Le porte interne sono tamburate cieche in legno. Pavimentazione e battiscopa in ceramica. Serramenti con doppi vetri rinnovati di recente con scuri ad ante scorrevoli sul lato strada e a battente lato corte. Riscaldamento a radiatori in alluminio con caldaia a gas; impianto elettrico sottotraccia BTisicno serie Living con videocitofono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 5300 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 4, consistenza 50 mq, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Parini n.6, piano: T, intestato a derivante da IMMOBILE Sez. BU FG 16  
Mapp. 5300 Sub. 506 giusta bonifica identificativo catastale del 11/11/2015 Pratica n. VA0154172

Coerenze: Partendo da Nord e proseguendo in senso orario: Via Parini, androne carraio comune, cortile comune, scala comune, proprietà di terzi

Gli immobili Sez. BU Fg 16 Mapp. 5300 Sub. 506 e sub. 510 a loro volta derivano dall'immobile Sez. BU Fg 16 Mapp. 5300 sub. 4 giusta DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE del 17/12/2013 Pratica VA0215096, generato dalla soppressione degli immobili SEZ. BA Fg 16 Mapp. 5300 sub 1 graffato al Fg 16 Mapp. 9114 Sub. 2 e Sez.

BA Fg 16 Mapp 5300 Sub. 2 giusto frazionamento e fusione del 13/02/2006 Pratica n. VA0033971

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2013.

**B posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Parini 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Il posto auto è collocato all'interno della corte comune ed ha accesso carraio da Via Parini al civico n.6. E' posto accanto all'abitazione oggetto di pignoramento, separato da essa da una scala di accesso al piano interrato che risulta essere scala comune ai proprietari delle cantine dell'immobile intero (costituitosi "Condominio La Corte di Adone"). La pavimentazione è in autobloccanti. Il posto auto è sufficiente per il parcheggio di una sola autovettura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 5300 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Parini n.6, piano: T, intestato a , derivante da Immobile alla Sez.BU FG 16 Mapp. 510 giusta bonifica identificativo catastale del 11/11/2015 Pratica n. VA0154175

Coerenze: Partendo da nord e proseguendo in senso orario: scala comune, cortile comune, altro posto auto e proprietà di terzi al mappale 5299

Gli immobili Sez. BU Fg 16 Mapp. 5300 Sub. 506 e sub. 510 a loro volta derivano dall'immobile Sez. BU Fg 16 Mapp. 5300 sub. 4 giusta DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE del 17/12/2013 Pratica VA0215096, generato dalla soppressione degli immobili SEZ. BA Fg 16 Mapp. 5300 sub 1 graffato al Fg 16 Mapp. 9114 Sub. 2 e Sez. BA Fg 16 Mapp 5300 Sub. 2 giusto frazionamento e fusione del 13/02/2006 Pratica n. VA0033971

Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2013.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.422,88
Data di conclusione della relazione:	21/05/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da altro soggetto senza alcun titolo

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2014 a firma di Scordo Letterio Claudio ai nn. 16274/13924 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Milano 2 ai nn. 24169/3814, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA, contro , derivante da Garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 156000,00.

Importo capitale: 78000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/01/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , trascritta il 16/02/2023 a Milano 2 ai nn. 20518/13849, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro , derivante da Mutuo ipotecario

*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:	€. 4.297,12
---	-------------

## Ulteriori avvertenze:

Si specifica come le spese ordinarie in capo all'esecutato, per l'esercizio ordinario 2023/2024 amontino a € 538,42, quelle in preventivo per la gestione ordinaria 2024/25 a € 561,79; si consideri un debito accumulato precedentemente di € 3.196,97

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

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/03/2014), con atto stipulato il 18/03/2014 a firma di Scordo Letterio Claudio ai nn. 16273/13923 di repertorio, trascritto il 24/03/2014 a Milano 2 ai nn. 24163/16848

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le OO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 06/12/1979 fino al 18/07/1991), con atto stipulato il 06/12/1979 a firma di Ferrari Adalberto ai nn. 23171 di repertorio, trascritto il 29/12/1979 a Milano 2 ai nn. 66411/54025.

Le C acquistano la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dall' S con sede in Milano

Le C per la quota di 1/3, in forza di successione legale (dal 18/07/1991 fino al 27/02/2006), con atto stipulato il 18/07/1991 ai nn. n. 27 vol. 417 di repertorio, trascritto il 16/02/2006 a Milano 2 ai nn. 47158/32657.

Con tale successione legale le Sigg.re a, a e C ia ricevono la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuna; si precisa come sia passata in giudicato la sentenza 4/2025 con cui è stata dichiarata l'accettazione tacita dell'eredità relitta da do in favore di

Cela e C emessa dal TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO il 01/01/2025, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47158/32657; nel quadro B della nota di accettazione vengono riportati gli immobili riportati alla Sezione Urbana BU Fg 15 Mapp. 5300 sub. 506 e Sezione Urbana BU al Fg 15 Mapp. 5300 sub. 510.

per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento Tribunale di Busto Arsizio (dal 27/02/2006 fino al 02/05/2006), con atto stipulato il 27/02/2006 a firma di Trib. di Busto Arsizio ai nn. 253 di repertorio, trascritto il 13/04/2006 a Milano 2 ai nn. 57169/28961

Le C sas per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/05/2006 fino al 18/03/2014), con atto stipulato il 02/05/2006 a firma di Scordo Letterio Claudio ai nn. 2392/1822 di repertorio, trascritto il 22/07/2006 a Milano 2 ai nn. 77754/40040

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. P.E. n. 32/07 e successive varianti, intestata a SIDA, di per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 31/03/2006 con il n. 32/07 di protocollo

SCIA N. P.E. n. 108 e successive varianti, intestata a I, per lavori di Variante DIA del 19/12/12 e DIA del 11/07/13, presentata il 27/03/2014 con il n. Prot. n. 0023426 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto risultante agli atti; in particolare risultano diverse le misure interne, non risultano i gradini esterni di accesso all'unità immobiliare, l'arredo fisso evidenziato in pratica edilizia non risulta esistere. La camera risulta essere di 478x300 anzichè 460x290; il bagno risulta essere di 182x342 anzichè di 165x290; la zona giorno risulta essere di 337x480 anzichè di 330x460. In virtù anche della presenza di evidenti ponti termici si presume non siano state realizzate le opportune contropareti isolanti, La zona giorno non presentando i gradini di accesso potrebbe non avere il prescritto vespaio areato. Si ritiene opportuno la necessaria verifica dei rapporti aeroilluminanti e il ripristino degli arredi fissi eventuali. L'immobile a differenza di altre unità immobiliari appartenenti allo stesso stabile non ha certificato di agibilità; esso dovrà necessariamente essere richiesto previa la verifica della conformità impiantistica, edilizia, del Regolamento d'Igiene etc.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione sanatoria edilizia e richiesta agibilità: €.15.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale in quanto gli ambienti hanno misure diverse

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale: €.600,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ******8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Parini 6, della superficie commerciale di 46,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento situato in Via Parini n.6, strada a senso unico collocata in zona semicentrale rispetto al centro storico di Busto Arsizio in prossimità del museo del tessile.

Posta a piano terra di una corte composta da più unità, appartiene al "Condominio la Corte di Adone" e come tale è soggetta al pagamento delle spese condominiali.

Varcato il portone d'ingresso in legno posto in fregio alla Via Parini ed un secondo cancello in ferro collocato in leggero arretramento, si raggiunge immediatamente l'unità immobiliare che è collocata subito a destra rispetto all'ingresso; la corte è interamente pavimentata in autobloccanti.

L'appartamento è un bilocale; varcata la porta blindata d'accesso si accede direttamente alla zona giorno di pianta rettangolare e di misure 337x480. Si passa poi nell'anticamera di 182x125 e di qui al



bagno di dim. 182x342 e poi alla camera di dimens. 337x480.

Come evidenziato nel capitolo dedicato alla conformità edilizia, non v'è corrispondenza con le misure presenti nella pratica edilizia che risultano più piccole. Questo elemento potrebbe configurare la mancata realizzazione delle contropareti isolanti di progetto; in camera sono evidenti macchie di umidità/infiltrazione, segnale di ponte termici. L'assenza del gradino esterno in corrispondenza della porta d'ingresso (indicato in pratica edilizia) anche qui potrebbe evidenziare la mancanza del vespao areato (si precisa che la camera ed il bagno sono sotesti ad un piano cantinato non di proprietà).

Le finiture sono comunque discrete e lo stato manutentivo sufficiente. Le porte interne sono tamburate cieche in legno. Pavimentazione e battiscopa in ceramica. Serramenti con doppi vetri rinnovati di recente con scuri ad ante scorrevoli sul lato strada e a battente lato corte. Riscaldamento a radiatori in alluminio con caldaia a gas; impianto elettrico sottotraccia BTisicno serie Living con videocitofono.

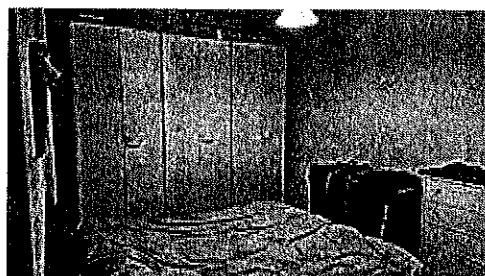
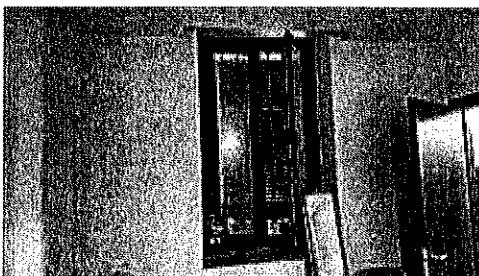
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 5300 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 4, consistenza 50 mq, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Parini n.6, piano: T, intestato a , derivante da IMMOBILE Sez. BU FG 16 Mapp. 5300 Sub. 506 giusta bonifica identificativo catastale del 11/11/2015 Pratica n. VA0154172

Coerenze: Partendo da Nord e proseguendo in senso orario: Via Parini, androne carraio comune, cortile comune, scala comune, proprietà di terzi

Gli immobili Sez. BU Fg 16 Mapp. 5300 Sub. 506 e sub. 510 a loro volta derivano dall'immobile Sez. BU Fg 16 Mapp. 5300 sub. 4 giusta DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE del 17/12/2013 Pratica VA0215096, generato dalla soppressione degli immobili SEZ. BA Fg 16 Mapp. 5300 sub 1 graffato al Fg 16 Mapp. 9114 Sub. 2 e Sez. BA Fg 16 Mapp 5300 Sub. 2 giusto frazionamento e fusione del 13/02/2006 Pratica n. VA0033971

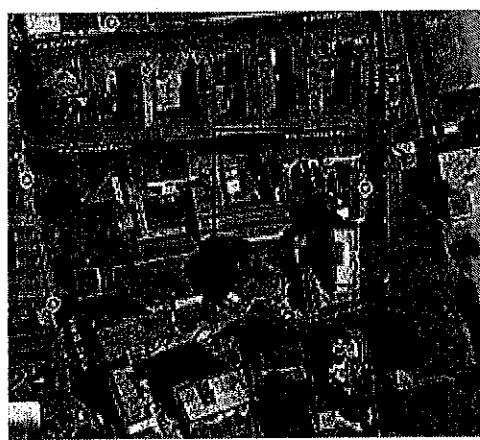
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2013.

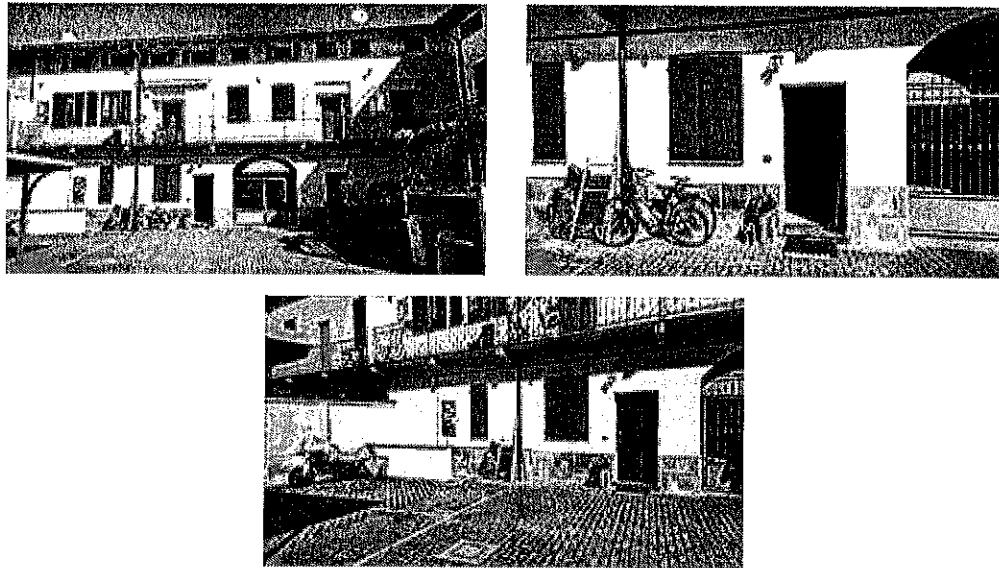




#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km  
autobus distante 500 mt  
autostrada distante 3 km  
ferrovia distante 2 km

al di sopra della media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella piazza

al di sotto della media

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

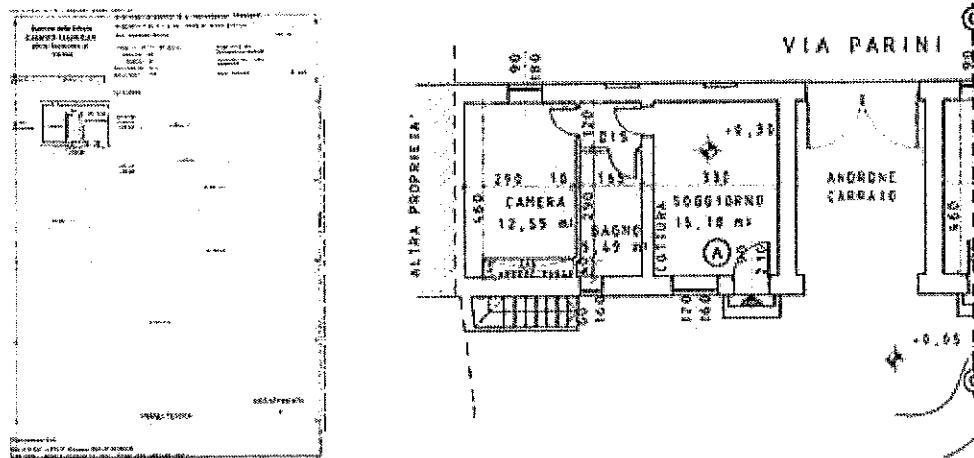
al di sotto della media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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	46,00	x 100 %	= 46,00
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>		<b>46,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 46,00 x 1.500,00 = 69.000,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 69.000,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 69.000,00



posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Parini 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il posto auto è collocato all'interno della corte comune ed ha accesso carraio da Via Parini al civico n.6. È posto accanto all'abitazione oggetto di pignoramento, separato da essa da una scala di accesso al piano interrato che risulta essere scala comune ai proprietari delle cantine dell'immobile intero (costituitosi "Condominio La Corte di Adone"). La pavimentazione è in autobloccanti. Il posto auto è sufficiente per il parcheggio di una sola autovettura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 5300 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Parini n.6, piano: T, intestato a , derivante da Immobile alla Sez.BU FG 16 Mapp. 510 giusta bonifica identificativo catastale del 11/11/2015 Pratica n. VA0154175
- Coerenze: Partendo da nord e proseguendo in senso orario: scala comune, cortile comune,

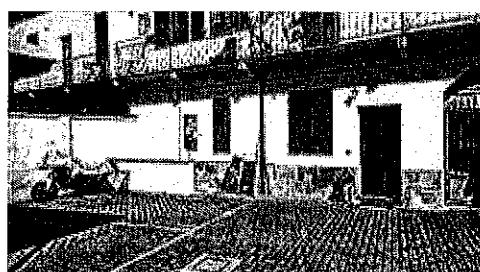
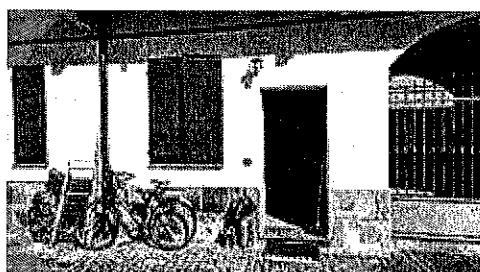
altro posto auto e proprietà di terzi al mappale 5299

Gli immobili Sez. BU Fg 16 Mapp. 5300 Sub. 506 e sub. 510 a loro volta derivano dall'immobile Sez. BU Fg 16 Mapp. 5300 sub. 4 giusta DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE del 17/12/2013 Pratica VA0215096, generato dalla soppressione degli immobili SEZ. BA Fg 16 Mapp. 5300 sub 1 graffato al Fg 16 Mapp. 9114 Sub. 2 e Sez. BA Fg 16 Mapp 5300 Sub. 2 giusto frazionamento e fusione del 13/02/2006 Pratica n. VA0033971

Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### COLLEGAMENTI



aeroporto distante 18 km

autostrada distante 3 km

ferrovia distante 2 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

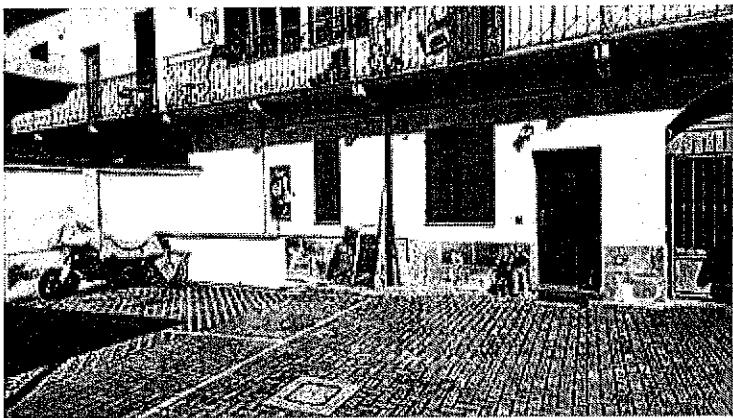
luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

al di sotto della strada principale:   
autobus distante 500 mtSoffitto: Porte: Cucina: Bagni: Camere: Sala: Cucina: Bagni: Camere: Sala: 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Total:	0,00		0,00



### **VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

### Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 7.500,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 7.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
  - consistenza commerciale;
  - età del fabbricato;
  - ubicazione dell'immobile;
  - qualità delle finiture;

- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Si precisa come nella valutazione estimativa effettuata si sono considerati tutti quegli aspetti d'incertezza evidenziati nella presente relazione peritale e che ricadranno come costi sull'aggiudicatario che avrà l'onere di effettuare le opportune verifiche tecniche. Si veda in particolare quanto indicato nel capitolo relativo alla Conformità Edilizia (assenza di vespaio zona giorno, verifica rapporti aeroilluminanti, verifica isolamenti etc). Per tale motivi si è provveduto a decurtare ulteriormente il valore dell'immobile relativamente all'assenza di garanzia per vizi del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, agenzie: Remax, Immobiliare.it, Casa.it, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione prezzi CCIAA di Varese, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI

#### 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	46,00	0,00	69.000,00	69.000,00
B	posto auto	0,00	0,00	7.500,00	7.500,00
				<b>76.500,00 €</b>	<b>76.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.900,00**

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

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 12.180,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.720,00**

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 **€. 0,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.297,12**

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: **€. 44.422,88**

data 21/05/2025

il tecnico incaricato  
Gabriele Pozzati

