



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**191/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Elisa Tosi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2025

creata con Tribù Office 6  
 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Sposato**

CF:SPSGRL75S22L319P  
con studio in CAIRATE (VA) VICOLO G. DELEDDA, 2  
telefono: 00393477852691  
email: gabrielesposato@libero.it  
PEC: gabriele.sposato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
191/2025

## LOTTO 1

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

**A** bar a CAIRATE via Alessandro Manzoni n. 17 angolo vicolo Siena 2/4, della superficie commerciale di **101,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Unità immobiliari a destinazione commerciale, con accesso principale da via Manzoni n. 17, composte da un locale ad uso bar con annessi servizi igienici e da un secondo locale, entrambi ubicati a piano rialzato. Due locali ad uso deposito posti al piano seminterrato con ulteriore accesso da vicolo Siena n. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e Seminterrato, ha un'altezza interna di 290/340 bar; 200 depositi. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2424 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2, superficie 28, classe 7, consistenza 28 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: VICOLO SIENA n. 2 CAIRATE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/11/1996 in atti dal 02/11/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI BOX DEPOSITO (n. A03071.1/1996)  
Coerenze: da Nord in senso orario: via Manzoni, area comune, A.U.I. (autorimessa n. 2), corridoio comune, A.U.I. (cantina n. 2), area comune.
- foglio 4 particella 2424 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, superficie 74, classe 6, consistenza 74 mq, rendita 1.104,49 Euro, indirizzo catastale: VIA MANZONI n. 17 CAIRATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/11/1996 in atti dal 02/11/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE NEGOZIO (n. A03068.1/1996)  
Coerenze: da Nord in senso orario: via Manzoni, area comune, enti comuni, area comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,73 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.816,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.816,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 106.800,00</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

**23/09/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 anni; con possibile rinnovo per uguale periodo, stipulato il 01/01/2025, con scadenza il 31/12/2030, registrato il 09/05/2025 a Ufficio territoriale di Gallarate ai nn. 002195-serie 3T (TM625T002195000GG) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 13200 annuo.

Sopralluogo effettuato in data 29/07/2025 alla presenza della alla presenza dell'incaricato della GIVG di Varese e del sig. GHISONI Fabrizio, in qualità di socio e amministratore e legale rappresentante della società conduttrice del locale.

Il Custode Giudiziario comunica la necessaria interruzione di qualsiasi forma di pagamento a favore della società esecutata.

### **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 30/10/2013 a firma di Notaio Stefano Venezia in Bresso (MI) ai nn. 101694/16431 di repertorio, iscritta il 07/11/2013 a Milano 2 ai nn. 100004/17638, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 256000.

Importo capitale: 128000.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/06/2025 a firma di Assistente / Funzionario U.N.E.P. ai nn. 3818 di repertorio, trascritta il 01/07/2025 a Milano 2 ai nn. 94118/64758, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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: **€. 765,43**

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: **84,10**

Ulteriori avvertenze:

Si rinvia alla documentazione allegata per quanto attiene al regolamento condominiale, al verbale dell'assemblea ordinaria del 20/11/2024, alla ripartizione delle spese e al relativo preventivo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Cessione di quota sociale e trasformazione in s.a.s. (dal 17/06/2020), con atto stipulato il 17/06/2020 a firma di Notaio Stefano Venezia in Bresso (MI) ai nn. 120259/24007 di repertorio, registrato il 02/07/2020 a Milano 2 ai nn. 47858 Serie 1T

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita ( fino al 30/10/2013), con atto stipulato il 22/03/1999 a firma di Notaio Renato Boga di Mozzate (CO) ai nn. 7632/3406 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI VENDITA SOGGETTA AD I.V.A. (dal 30/10/2013 fino al 17/06/2020), con atto stipulato il 30/10/2013 a firma di Notaio Stefano Venezia in Bresso (MI) ai nn. 101693/16430 di repertorio, registrato il 06/11/2013 a Milano 2 ai nn. 12882 Serie 1T, trascritto il 07/11/2013 a Milano 2 ai nn. 100003/68941

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **45/1996/DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione interna, previo abbattimento di tavolati divisorii; formazione di rampa di accesso all'unità immobiliare; apertura nuovo ingresso principale, previa demolizione di parapetto balcone esistente., presentata il 15/07/1996 con il n. 8802 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **64/1996/DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA del 15/07/1996 per formazione di rampa di accesso dall'esterno in modo differente, presentata il 08/11/1996 con il n. 13348 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 44/1997/DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione rampa esterna di accesso diversa da quanto presentato con DIA del 15/07/1996 prot. n. 8802 e successiva DIA del 06/11/1996 prot. n. 13348, presentata il 23/10/1997 con il n. 13628 di protocollo, agibilità del 09/01/1998 con il n. 274 di protocollo.

Concessione Edilizia originaria n. 197/72 con abitabilità/agibilità del 17/09/1974

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. nn° 24 del 27/06/2024 e divenuta efficace a seguito della pubblicazione di apposito avviso sul B.U.R.L. n. 47 del 20/11/2024 - Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato, R1 - Residenziale intensivo (1,2 mc/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: art.19.4 R1 - Residenziale intensivo. Classe di sensibilità paesistica: SP 2 - bassa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che l'estratto mappa catastale non è aggiornato poiché riporta la situazione precedente la costruzione del fabbricato condominiale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAIRATE VIA ALESSANDRO MANZONI N. 17 ANGOLO VICOLO SIENA 2/4

**BAR**

DI CUI AL PUNTO A

**bar** a CAIRATE via Alessandro Manzoni n. 17 angolo vicolo Siena 2/4, della superficie commerciale di **101,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Unità immobiliari a destinazione commerciale, con accesso principale da via Manzoni n. 17, composte da un locale ad uso bar con annessi servizi igienici e da un secondo locale, entrambi ubicati a piano rialzato. Due locali ad uso deposito posti al piano seminterrato con ulteriore accesso da vicolo Siena n. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e Seminterrato, ha un'altezza interna di 290/340 bar; 200 depositi. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2424 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2,

superficie 28, classe 7, consistenza 28 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: VICOLO SIENA n. 2 CAIRATE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/11/1996 in atti dal 02/11/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI BOX DEPOSITO (n. A03071.1/1996)

Coerenze: da Nord in senso orario: via Manzoni, area comune, A.U.I. (autorimessa n. 2), corridoio comune, A.U.I. (cantina n. 2), area comune.

- foglio 4 particella 2424 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, superficie 74, classe 6, consistenza 74 mq, rendita 1.104,49 Euro, indirizzo catastale: VIA MANZONI n. 17 CAIRATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/11/1996 in atti dal 02/11/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE NEGOZIO (n. A03068.1/1996)

Coerenze: da Nord in senso orario: via Manzoni, area comune, enti comuni, area comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



Vista su via Manzoni



Vista su bar e servizi



Vista su sala



Depositi a piano seminterrato

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano Magnago, Gallarate, Busto Arsizio, Tradate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero di Cairate, pista ciclabile della Valle Olona, Parco Rile Tenore Olona.

## SERVIZI

- scuola elementare
- municipio
- scuola media inferiore
- farmacie
- supermercato
- negozi al dettaglio



## COLLEGAMENTI

- autostrada distante 6,5
- aeroporto distante 22 km
- ferrovia distante 5,5 km



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono situate al piano rialzato e al piano seminterrato di un fabbricato residenziale plurifamiliare, realizzato con tecnica tradizionale e caratterizzato da facciate rivestite in mattoni faccia a vista, elementi architettonici in cemento quali gronde, cornici e balconi, ringhiere in ferro verniciato di colore bianco e recinzioni costituite da pannelli prefabbricati e muretti in cemento. L'area condominiale risulta ordinata e sistemata a verde, con accessi carrabili e pedonali prospicienti il vicolo

Siena delimitati da cancelli in acciaio, mentre il fronte principale affaccia su Via Manzoni, strada asfaltata a doppio senso di circolazione.

L'accesso al locale adibito a bar/paninoteca avviene tramite rampa pedonale indipendente, perpendicolare a Via Manzoni, mentre i locali deposito posti al piano seminterrato risultano raggiungibili sia dalla scala interna condominiale sia dal vicolo Siena. Il portoncino d'ingresso e i serramenti principali sono costituiti da elementi in legno a doppia anta con inserti in vetro, dotati di soglie in pietra.

Al piano rialzato si sviluppano i locali destinati ad attività commerciale. Il primo ambiente adibito a sala-bar ha una superficie utile di circa 44,00 mq e un'altezza interna pari a 2,90 m; esso è dotato di bancone e di una parete divisoria mobile che consente la creazione di un retro-bar adibito a zona preparazione.

La pavimentazione è in legno, mentre le pareti risultano intonacate e in parte rivestite in legno.

La zona di preparazione ha pavimentazione vinilica, con pareti in intonaco e rivestimenti in ceramica nelle porzioni maggiormente esposte. In questo locale sono collocati il quadro elettrico e la caldaia. Adiacenti si trovano i servizi igienici, con una superficie complessiva di circa 3,40 mq, suddivisi in antibagno, servizio riservato al personale e servizio per il pubblico. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, mentre le porte interne sono in alluminio del tipo scorrevole a vista con sopraluce in vetro opacizzato; la porta di accesso è in legno, il serramento esterno in legno verniciato bianco con vetro semplice, corredata di oscuramento mediante tapparella. Il bagno riservato al personale ospita l'unità di trattamento aria/ventilazione meccanica, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa a colonnine.

Segue un secondo ambiente a destinazione bar, della superficie utile di circa 31,00 mq e con altezza interna pari a 3,40 m. Esso presenta pavimentazione in legno, due gradini in legno di collegamento tra gli ambienti, e soffitti intonacati con controsoffitti in cartongesso destinati ad alloggiare le condutture dell'impianto di ventilazione meccanica. Il locale comunica con il vano scala condominiale tramite porta in legno ad anta battente munita di doppia serratura.

Dal piano rialzato si accede al piano seminterrato attraverso porta in ferro e vetro opacizzato e scala condominiale in graniglia di cemento; la pavimentazione delle aree comuni risulta in calcestruzzo lisciato.

I locali deposito sono due, con superfici utili rispettivamente pari a 10,30 mq e 14,20 mq, entrambi con altezza interna di 2,00 m. Essi presentano pavimentazioni in battuto di cemento, pareti e soffitti in cemento tinteggiato, serramenti in ferro dotati di griglia metallica e portone basculante in lamiera zincata.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo delle unità immobiliari è da ritenersi buono, compatibile con l'uso attuale e non si rilevano difformità evidenti rispetto alla destinazione d'uso.

Per una visione più completa degli immobili si rimanda agli elaborati grafici autorizzati e alla documentazione fotografica allegata.

CLASSE ENERGETICA:



[1194.93 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

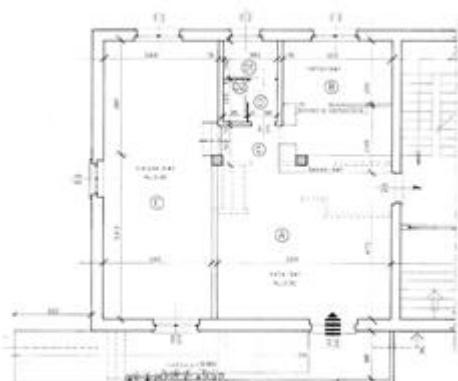
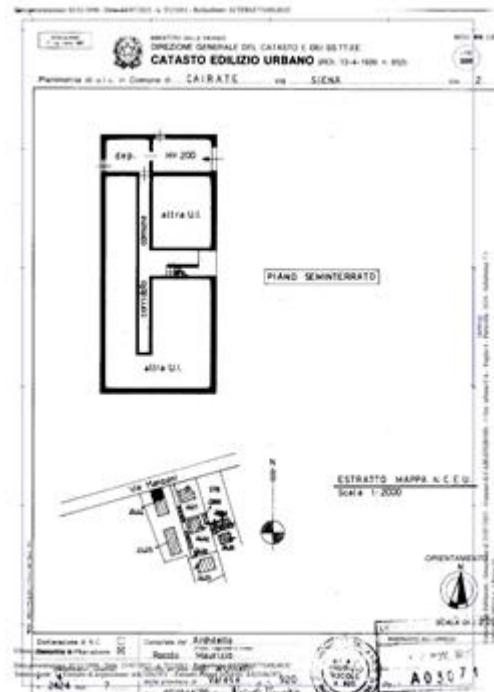
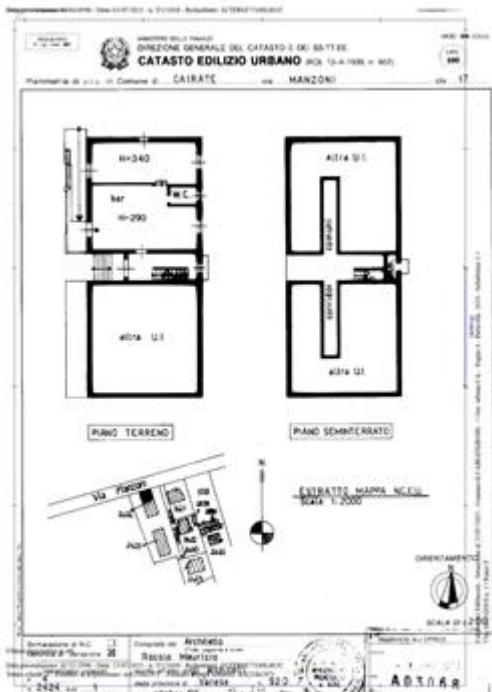
Certificazione APE N. 1202900015324 registrata in data 17/09/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Piano Rialzato - Bar	93,80	x	100 % = 93,80
Piano Seminterrato - Depositi	31,73	x	25 % = 7,93
<b>Totale:</b>	<b>125,53</b>		<b>101,73</b>



Pianta Piano Rialzato.



Prospecto.

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/12/2024

Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 135/2024

Descrizione: Liquidazione Giudiziale Ro.Se. SrlR.G. 135/2024 - Fagnano Olona (VA) Lotto "a corpo" composto da n.02 depositi Via Trento 28 Deposito: Fg.8, part. 10229, sub.503, cat.C2, cl.6, S1, 63mq, r.c. € 65,07 Deposito: Fg.8, part. 10229, sub.8, cat.C2, cl.6, S1, 32mq, r.c. € 31,45 immobili liberi, 2

Indirizzo: Via Trento, 28 - 21054 Fagnano Olona

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 28.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,995,00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2024

Descrizione: Locale commerciale di 80 mq più cantina, attualmente adibito a bar, da ristrutturare

Indirizzo: via Marconi, 1 (angolo via Dante) - 21050 Cairate

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 487,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2024

Descrizione: Locale commerciale in vendita

Indirizzo: via Mazzini, 3 - 21050 Cairate

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 1.192,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2024

Descrizione: Locale commerciale in vendita

Indirizzo: via Mazzini, 3 (angolo vicolo Dorta) - 21050 Cairate

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.299,07 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: via Dante Alighieri - 21050 Cairate

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili simili a quelli in oggetto, si è proceduto attraverso la riconoscenza delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Cairate si sono rilevati per l'anno 2024 (semestre 2) i seguenti dati:

Fascia/zona: Semicentrale

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato: minimo 910,00 euro/mq - massimo 1.200,00 euro/mq

Come secondo riferimento si è assunto il dato dalle agenzie immobiliari online. Per il Comune di Cairate si è rilevato, alla data odierna, il seguente dato:

Valore medio di mercato per negozi e locali commerciali: 1.098,00 euro/mq

Come ultimo riferimento si è provveduto ad esaminare le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati ricavati dalle più recenti transazioni commerciali relative a beni comparabili.

Analizzati i valori, si ritiene di adottare in questa sede il valore più oggettivo fra le suddette quotazioni, in quanto valore medio degli immobili: **1.050,00 euro/mq.**

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche dell'immobile derivanti dallo stato di fatto, dalla tipologia edilizia, dalle connotazioni funzionali, dall'accessibilità e collocazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,73 x 1.050,00 = **106.816,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.816,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.816,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi e i criteri utilizzati per determinare il valore di mercato dell'appartamento sono i seguenti:

- 1) natura e consistenza del bene;
- 2) stato di manutenzione dello stesso;
- 3) posizione rispetto alla città, ai mezzi pubblici ed ai servizi;
- 4) individuazione della zona di appartenenza all'interno del PGT;
- 5) valore corrente di mercato di immobili assimilabili a quelli in oggetto.

Si ricorda che il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*».

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano e Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cairate, agenzie: locali e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese e Borsino immobiliare, ed inoltre: BELLINA STUDIO AMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

### 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	bar	101,73	0,00	106.816,50	106.816,50
				<b>106.816,50 €</b>	<b>106.816,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.816,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.816,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 16,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.800,00</b>

data 23/09/2025

il tecnico incaricato  
Gabriele Sposato