



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch Roberto Bernasconi

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: robertobernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
11/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO Via Pasubio 9, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale in contesto condominiale (palazzina San Giovanni) al piano secondo provvisto di ascensore non a noma disabile, oltre cantina al piano interrato e box singolo meglio descritto al "corpo B"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 289 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Legnano, Via Pasubio 9, piano: 1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si precisa che la scheda catastale recuperata relativa al sub. 6/289/21 risulta totalmente difforme da quanto rilavato e incongrua per il livello di piano (catastalmente indicato primo ma di fatto secondo) e necessita di aggiornamento, si rimanda al paragrafo "conformità catastale". Relativamente alla cantina risulta un bene immobile non censito; nell'atto di provenienza allegato datato 2004 la cantina viene descritta come facente parte del sub.21 e identificato in assenza di planimetrie con generici riferimenti di confine "confini della cantina : corridoio, altra cantina, cortile, scala"; a seguito delle verifiche eseguite è stata identificata la cantina in uso dai proprietari dal 2004 e in occasione del sopralluogo congiunto del 04/06/2026 con il custode giudiziario e l' amministratore condominiale (Studio Possenti) è stata rimossa la serratura e apposto sulla porta una segnaletica di attenzionamento come immobile soggetto a procedura esecutiva.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

B **box singolo** a LEGNANO Via Pasubio 9, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo al piano terra accessibile dal cortile condominiale a cielo libero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 219. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 289 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Legnano, Via Pasubio 9, piano: terra, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Si precisa che la scheda catastale recuperata relativa al sub. 6/289/12 risulta totalmente difforme da quanto rilevato e necessita di aggiornamento, si rimanda al paragrafo "conformità catastale".

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 6 piani interrati. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,20 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:	€. 105.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.200,00
Data di conclusione della relazione:	16/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 23/04/2026 è stato eseguito il primo sopralluogo alla presenza del custode giudiziario ma non è stato possibile identificare gli immobili per assenza dei proprietari e di riferimenti localizzativi certi (schede catastali non corrette come di seguito chiarito). In data 30/04/2026 è stato fatto un secondo accesso con il custode giudiziario e con un delegato della proprietà in possesso delle chiavi; nella circostanza sono stati identificati l'appartamento al piano secondo e il box al piano terra ma non è stato possibile identificare la cantina. In data 4/06/2026 alla presenza del custode giudiziario e dell'amministratore condominiale è stata identificata la cantina in uso ai proprietari esecutati dalla data di acquisto (2004).

Gli immobili sono risultati liberi con presenza di pochi arredi di nessun valore commerciale.

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 23/04/2004 a firma di Notaio Lovisetti Paolo ai nn. 275106 di repertorio, iscritta il 30/04/2024 a MILANO 2 ai nn. 55751/9542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 260.000.

Durata ipoteca: 25 anni.

(Ipoteca in rinnovazione) In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Milano 2 il 4 maggio 2004 al numero generale 61248 e al numero particolare 14228 (ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/01/2026 a firma di Uff. Giud. Tribunale Di Busto Arsizio ai nn. 8052 di repertorio, trascritta il 09/03/2026 a Milano 2 ai nn. 31096/21427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 3.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 845,00
Millesimi condominiali:	56,98

Ulteriori avvertenze:

A seguito di confronto con l'amministratore condominiale (Studio Possenti) si precisa che:

- primo) tutto il piano cantina risulta attualmente in una situazione incerta in relazione alle proprietà e all'uso; è in corso un censimento condominiale per chiarire tali aspetti
- secondo) relativamente alla contabilità condominiale il palazzo S. Giovanni ha una morosità pregressa di spese condominiali pari a circa € 16.000
- terzo) è in corso un'azione legale di recupero credito verso un appartamento non oggetto della procedura per morosità di circa € 9.000
- terzo) relativamente alla gestione 2024/2025 gli immobili della procedura non hanno debiti arretrati e pertanto le spese scadute riportate sono riferite alla gestione 2025/2026

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/04/2004 a firma di Notaio Lovisetti Paolo ai nn. 275105/36537 di repertorio, trascritto il 04/05/2004 a Milano2 ai nn. 61245/30471

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità (dal 06/02/2017), con atto stipulato il 06/02/2017 a firma di Tribunale Di Busto Arsizio ai nn. 829 di repertorio, trascritto il 03/04/2025 a Milano 2 ai nn. 45327/31381. Successione non trascritta in morte di **[REDACTED]** del 17/10/2005 per la quota di 1/2. In rettifica della formalità trascritta a Milano 2 in data 18/02/2022 al numero di registro generale 19988 e numero di registro particolare 13509 atto per causa di morte accettazione tacita di eredità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 06/02/2017), con atto stipulato il 23/04/2004 a firma di Notaio Lovisetti Paolo ai nn. 275105/36537 di repertorio, trascritto il 04/05/2004 a Milano2 ai nn. 61245/30471. **[REDACTED]** risulta deceduto in data 17/10/2005 e la relativa quota è stata trasferita agli eredi nell'anno 2017.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **458/1962** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato residenziale e portineria , rilasciata il 31/12/1962 con il n. 30541 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si precisa che nel fascicolo edilizio è stata visionata una missiva del dirigente comunale arch. Paola Ferri (allegata) del 30/06/2017 prot. 34947 che attesta la presenza nel fascicolo della minuta non firmata del certificato di agibilità ma l'assenza del documento firmato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RU - tessuto residenziale morfologicamente unitario . Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art.26 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle visure catastali storiche allegate dei subb. 21 e 12 si rileva tra i proprietari **[REDACTED]** (quota 2/18); per quanto indicato successivamente

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento intestatari Subb. 21 e 12: €.400,00

Sulla base del provvedimento del TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO DEL 6/12/2017 è stata dichiarata l'accettazione tacita dell'eredità da parte di [REDACTED] (moglie) e [REDACTED] ERSE E GNAGA ANTONIO ROMANO (figli) per successione legittima di GNAGA ANTONIO deceduto il 17/10/2005. Si precisa che la quota di [REDACTED] GNAGA ANTONIO ROMANO è già scesa al termine dell'anno 2018. 400 CC per accettare

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le due schede catastali recuperate (subb. 6/289/12 e 6/289/21) e allegate rappresentano uno stato edilizio riferibile all'anno 1939 (data riportata sulle schede), precedente alla costruzione del condominio di cui sono parti (realizzato nel 1962); lo stato rappresentato nelle schede catastali è certamente obsoleto e ragionevolmente demolito negli anni 1960-1962 per la costruzione del condominio che a seguito di accertamenti catastali è risultato privo di elaborato planimetrico. Lo scrivente ha contattato lo studio del Notaio LOVASETTI che ha redatto l'ultimo atto di compravendita del 2004 per chiarimenti ma non essendo più il Notaio in attività è stato recuperato l'atto di compravendita presso l'Archivio Notarile di Milano; il documento allegato riporta la vendita di un appartamento con cantina (sub.21) e box (sub.12) senza allegare le schede catastali; nell'atto viene indicato l'appartamento e la cantina nella medesima scheda del sub.21) rispettivamente al piano 2° per l'appartamento e S1 (primo sottostrada) per la cantina, mentre nella visura catastale attuale il sub.6/289/21 è indicato al piano 1° senza dare indicazioni del livello della cantina che pertanto risulta ad oggi un bene immobile NON CENSITO; tale variazione è conseguente ad una pratica catastale d'ufficio del 03/10/2013 n° MI0499153 in atti dal 03/10/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 99976.2013). A seguito di istanza a chiarimento si evidenzia che la presente vendita viene eseguita in assenza di schede catastali aggiornate, demandando l'onere di aggiornamento catastale all'acquirente.

Costi di regolarizzazione:

- Attività professionale (rilievo, verifiche catastali, soppressione 2 schede e formazione 3 nuove schede catastali box, cantina, appartamento- DOCFA) inclusi diritti catastali: € 2.800,00

A seguito di contatto avuto con l'Agenzia delle Entrate si prevedono le seguenti attività di aggiornamento catastale: richiesta telematica - 2 accessi in presenza presso l'ufficio di Milano per discutere il caso e visionare il fascicolo catastale del condomino (su delega condominiale) alla luce delle incongruenze rilevate (schede obsolete e livello di piano indicato "primo" nelle schede ma "secondo" nella realtà)- soppressione 2 schede - formazione 3 nuove schede (appartamento, box, cantina) con causale errata identificazione.

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni

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

A seguito del sopralluogo eseguito e in assenza di certificazioni tutti gli impianti visionati si presumono non a norma. Sarà onere dell'acquirente il controllo tecnico/rifacimento degli impianti da parte di tecnici specializzati al rilascio di certificazioni/dico, si precisa che la stima sconta un deprezzamento per vendita in assenza di certificazioni impiantistiche.

BENI IN LEGNANO VIA PASUBIO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Pasubio 9, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale in contesto condominiale (palazzina San Giovanni) al piano secondo provvisto di ascensore non a noma disabile, oltre cantina al piano interrato e box singolo meglio descritto al "corpo B"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 289 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Legnano, Via Pasubio 9, piano: 1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si precisa che la scheda catastale recuperata relativa al sub. 6/289/21 risulta totalmente difforme da quanto rilavato e incongrua per il livello di piano (catastalmente indicato primo ma di fatto secondo) e necessita di aggiornamento, si rimanda al paragrafo "conformità catastale". Relativamente alla cantina risulta un bene immobile non censito; nell'atto di provenienza allegato datato 2004 la cantina viene descritta come facente parte del sub.21 e identificato in assenza di planimetrie con generici riferimenti di confine "confini della cantina : corridoio, altra cantina, cortile, scala"; a seguito delle verifiche eseguite è stata identificata la cantina in uso dai proprietari dal 2004 e in occasione del sopralluogo congiunto del 04/06/2026 con il custode giudiziario e l' amministratore condominiale (Studio Possenti) è stata rimossa la serratura e apposto sulla porta una segnaletica di attenzionamento come immobile soggetto a procedura esecutiva.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono

sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

scarso 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta suddiviso in (dimensioni in cm, circa)

- ingresso (310x248)
- cucina (357x200)
- soggiorno (650x387)
- balcone lato cucina (527x200)
- disimpegno (133x420)
- camera (259x409)
- bagno (151x409)
- camera (420x373)
- balcone lato camera (440x155)

Relativamente alle finiture: pavimenti in pietra e in piastrelle di ceramica per i locali cucina, bagno e balconi; rivestimenti in piastrelle di ceramica per bagno e cucina valutate obsolete, presumibilmente originarie all'epoca della costruzione (1960); i muri e i plafoni risultano intonacati e tinteggiati; serramenti esterni in legno a vetro singolo in pessimo stato manutentivo con tapparelle in pvc; il bagno risulta completo di sanitari in scarso stato manutentivo.

Relativamente agli impianti: riscaldamento condominiale con termosifoni a parete; si rileva nel balcone lato cucina la presenza di una caldaia a gas metano e nel bagno la presenza di un boiler acs in disuso (con tubazioni tagliate).

Complessivamente l'immobile si valuta internamente in sufficiente stato manutentivo ma con necessità di un intervento di manutenzione sia per le finiture e sia per gli impianti.

Relativamente alla cantina: locale al piano interrato limitrofo alla scala comune, di dimensioni nette 205x230 cm oltre a corridoio interno di dimensioni circa 70x180 cm ; pavimento in cemento, pareti e plafoni intonacati con presenza di patologie edilizie (distacchi di intonaco); complessivamente si valuta l'immobile in condizioni sufficienti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili (piano secondo)	95,00	x	100 %	=	95,00
Balconi (piano secondo)	17,00	x	25 %	=	4,25

Cantina	6,50	x	30 %	=	1,95
Totale:	118,50				101,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

Parametri di riferimento per la stima:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate) - Legnano zona semicentrale C1 - abitazioni di tipo economico, stato normale 900-1200 €/mq (box 550-1100)
- Borsinoimmobiliare.it - Legnano Via Pasubio 9 - abitazioni in stabili di seconda fascia 1163-1402 €/mq (posti auto coperti 553-775)

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (sufficiente), alla vetustà, alla tipologia edilizia, al contesto di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 1000.

Nell'ultimo atto di compravendita del 2004 gli immobili sono stati venduti ad un prezzo di € 110.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,20 x 1.000,00 = **101.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.200,00**

BENI IN LEGNANO VIA PASUBIO 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LEGNANO Via Pasubio 9, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo al piano terra accessibile dal cortile condominiale a cielo libero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 219. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 289 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq,

rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Legnano, Via Pasubio 9, piano: terra, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Si precisa che la scheda catastale recuperata relativa al sub. 6/289/12 risulta totalmente difforme da quanto rilevato e necessita di aggiornamento, si rimanda al paragrafo "conformità catastale".

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 6 piani interrati. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dimensioni nette: 540x204 cm (ingresso porta 204x205)

Pavimentazione in battuto di cemento, pareti e plafoni intonacati e tinteggiati

Porta di ingresso in ferro a doppia anta.

Valutazione stato manutentivo: sufficiente

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

Parametri di riferimento per la stima:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate) - Legnano zona semicentrale C1 - box 550-1100 €/mq

- Borsinoimmobiliare.it - Legnano Via Pasubio 9 - posti auto coperti 553-775 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo, alla vetustà, alla tipologia edilizia (stabile di edilizia economica), al contesto di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 600.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 600,00 = **7.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato).

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

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	101,20	0,00	101.200,00	101.200,00
B	box singolo	13,00	0,00	7.800,00	7.800,00
				109.000,00 €	109.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto unità minima residenziale con cantina box di pertinenza

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.800,00**

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: **€. 105.800,00**

Ulteriore riduzione del valore del **10%** 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): **€. 10.580,00**

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: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.200,00**

data 16/06/2026

il tecnico incaricato
Arch Roberto Bernasconi