



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/08/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Edoardo Andrea Torri

CF:TRRDDN65P24E514T

con studio in OLGiate OLONA (VA) P.ZZA SANDRO PERTINI 4

telefono: 003903311484174

fax: 00390331642293

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
87/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE VIA CASCINA FOGLIA 1, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO DI EDIFICIO CONDOMINIALE COSTITUITO DA UN'UNICA SCALA, PRIVO DI ASCENSORE, CON ACCESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA CASCINA FOGLIA AL CIVICO 1. È ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO. IL FABBRICATO NON DISPONE DI GIARDINI O SPAZI COMUNI DI PARTICOLARE PREGIO. LE FACCIAE, RIFINITE AD INTONACO CIVILE TINTEGGIATO, EVIDENZIANO DIFFUSI FENOMENI DI DEGRADO E MANUTENZIONE NON RECENTE. IL VANO SCALA PRESENTA FINITURE ORDINARIE IN MARMO E PARAPETTI METALLICI; COPERTURA A FALDE INCLINATE CON MANTO IN LASTRE DI FIBROCEMENTO E LATTONERIE IN LAMIERE METALLICHE DI VARIA NATURA; LO STATO MANUTENTIVO DELLE PARTI COMUNI È MEDIOCRE.

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE, DUE CAMERE DA LETTO, BAGNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE. LA DISTRIBUZIONE INTERNA È FUNZIONALE MA TIPICA DELL'EPOCA COSTRUTTIVA. LA CANTINA COSTITUISCE PERTINENZA ESCLUSIVA.

PORTONCINO DI INGRESSO IN LEGNO TAMBURATO. SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO VERNICIATO CON VETRO SEMPLICE ED AVVOLGIBILI, IN MEDIOCRE STATO DI CONSERVAZIONE, CON PRESTAZIONI TERMOACUSTICHE MODESTE; IL SERRAMENTO DI ACCESSO AL BALCONE RISULTA FORTEMENTE DETERIORATO. PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO. PAVIMENTI PREVALENTEMENTE IN MARMETTE DI GRANIGLIA; RIVESTIMENTI DELLE PARETI CUCINA IN PIASTRELLE CERAMICHE; PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DEL BAGNO IN PIASTRELLE CERAMICHE. PARETI E PLAFONI – OVE NON RIVESTITI - RIFINITI AD INTONACO CIVILE TINTEGGIATO. BALCONE CON PAVIMENTAZIONE IN GRES, PARAPETTO METALLICO E STATO MANUTENTIVO MEDIOCRE.

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA CON QUADRO DI DISTRIBUZIONE APPARENTEMENTE DI RECENTE SOSTITUZIONE; CONFORMITÀ NON VERIFICATA. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO ORDINARIO CON DOTAZIONE DI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO IN VETROCHINA BIANCA E VASCA DA BAGNO IN GHISA SMALTATA; RUBINETTERIA MONOCOMANDO CROMATA. PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA MEDIANTE BOILER ELETTRICO INSTALLATO IN CUCINA. DOTAZIONE IMPIANTISTICA COMPLESSIVAMENTE DATATA E PRIVA DI PARTICOLARI ELEMENTI QUALIFICANTI. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DI TIPO AUTONOMO CON EMISSIONE MEDIANTE RADIATORI IN GHISA E GENERAZIONE ASSENTE CON IMPIANTO CONDUZIONE GAS METANO NON ALIMENTATO IN QUANTO NON A NORMA. STUFA A PELLETTI NEL SOGGIORNO; ALCUNI APPARECCHI PROVVISORI PER RISCALDAMENTO ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA NEGLI ALTRI AMBIENTI.

L'UNITÀ IMMOBILIARE SI PRESENTA IN CONDIZIONI COMPLESSIVAMENTE MEDIOCRI. LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICO-POPOLARE, CON DIFFUSI SEGNI DI USURA E

MANUTENZIONE ORDINARIA LIMITATA. I SERRAMENTI ESTERNI NECESSITANO DI SOSTITUZIONE; RISULTANO INOLTRE NECESSARI INTERVENTI DI MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI.

CANTINA A PIANO SEMINTERRATO AVENTE ACCESSO DALLA SCALA COMUNE E MEDIANTE CORRIDOIO PEDONALE CONDOMINIALE. PARETI E PLAFONI RIFINITI CON INTONACO RUSTICO; PAVIMENTO IN MASSETTO DI CLS; PORTA DI ACCESSO IN LEGNO CON CHIUSURA CON CATENACCIO; IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE SVILUPPATO A VISTA. FINESTRELLE PER AEROILLUMINAZIONE NATURALE MUNITE DI GRATA E RETINA METALLICHE DI PROTEZIONE, CON AFFACCIO SUL MARCIAPIEDE DI VIA CASCINA DELLA FOGLIA; SERRAMENTI IN FERRO VERNICIATO CON VETRO SEMPLICE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2783 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA, 1, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/12/2011 Pratica n. VA0518206 in atti dal 29/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 252185.1/2011)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'ABITAZIONE A PIANO 2° : • PROSPETTO VERSO VIA CASCINA FOGLIA; • PROSPETTO VERSO A.U.I. SULLA PARTICELLA 2783 SUB. 511; • PROSPETTO VERSO A.U.I. SULLA PARTICELLA 2783 SUB. 512; INDI, A SALTII RIENTRANTI, ALTRA U.I. SUB. 507; INFINE VANO SCALA COMUNE SUB. 504; • A SALTII USCENTI, ALTRA U.I. SUB. 507; INDI, ANCORA A SALTII USCENTI, VANO SCALA COMUNE SUB. 504. DELLA CANTINA A PIANO SEMINTERRATO : • TERRAPIENO DELLA VIA CASCINA FOGLIA; • ALTRA U.I. SUB. 509; • DISIMPEGNO COMUNE SUB. 504; • ALTRA U.I. SUB. 507.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.645,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.645,00
Data di conclusione della relazione:	10/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/10/2015, con scadenza il 30/09/2019, registrato il 05/10/2015 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 2757 - SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €.4200.

SALVO INTERVENUTA DISDETTA DA PARTE DEL LOCATORE O DEL CONDUTTORE - DELLA QUALE NON SI HA CONOSCENZA - IL CONTRATTO DI LOCAZIONE SARÀ VALIDO SINO AL 30/09/2027.

VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

DATA DI CONCLUSIONE DEL CONTRATTO : 01/10/2015

CANONE DI LOCAZIONE CONTRATTUALE : €. 4.200,00

SUPERFICIE CATASTALE ABITAZIONE : MQ. 93

CANONE MEDIO UNITARIO PER ABITAZIONI : €/MQ X MESE 3,5 (MEDIA TRA €/MQXMESE 3 E 4)(FONTE O.M.I. 2° SEMESTRE 2015)

CANONE ANNUO MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE : MQ. 93 X €/MQ MESE 3,50 X 12 = €. 3.906=

SI RITIENE VERIFICATA LA RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2015/2 - elaborazione del 07-AGO-26																			
Area_territoriale	Regione	Prov	Comune_ISTAT	Comune_Sez	Comune_Comune_descrizione	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Stato_pre	Compr_min	Compr_max	Sup_NL_c	Loc_min	Loc_max	Sup_NL_loc	
NORD-OVEST	LOMBARDIA	VA	3012070	C9EB	D869	GALLARATE	D	D1	VA000004	21 Abitazioni di tipo economico	NORMALE P		730		940	L	3	4	L

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 29/05/2014 a firma di NOTAIO BECELLI STEFANIA ai nn. 66186/7568 di repertorio, iscritta il 11/06/2014 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 52484 Registro particolare n. 8528, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 168000.

Importo capitale: 84000.

Durata ipoteca: ANNI 26

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/08/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10158/6817 di repertorio, iscritta il 29/08/2017 a MILANO 2 ai nn. Registro

QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI USUFRUTTO RIMASTA IN CAPO A [REDACTED] DOPO LA DONAZIONE DEL 24/10/1986 FINO AL DECESSO DEL 21/08/1995. RIGUARDA LE U.I. AL FOGLIO 5, PARTICELLA 5229 SUBALTERNI 2, 3, 4, 5, 6, 1 (TUTTI SOPPRESSI E CHE HANNO COSTITUITO L' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione accettata (dal 24/10/1986 fino al 21/08/1995), con atto stipulato il 24/10/1986 a firma di NOTAIO PAOLANTONIO MICHELE ai nn. 33824/477 di repertorio, trascritto il 04/11/1986 a MILANO 2 ai nn. 70914 / 50964.

PER LA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER ACETTATA DONAZIONE DA [REDACTED]. RIGUARDA LE U.I. AL FOGLIO 5, PARTICELLA 5229 SUBALTERNI 2, 3, 4, 5, 6, 1 (TUTTI SOPPRESSI E CHE HANNO COSTITUITO L' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di riunione di usufrutto (dal 21/08/1995 fino al 05/06/2012), con atto stipulato il 21/08/1995.

RIUNIONE DELLA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA' IN MORTE DI [REDACTED]. RIGUARDA LE U.I. AL FOGLIO 5, PARTICELLA 5229 SUBALTERNI 2, 3, 4, 5, 6, 1 (TUTTI SOPPRESSI E CHE HANNO COSTITUITO L' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 21/08/1995 fino al 05/06/2012), con atto stipulato il 05/06/2012 a firma di NOTAIO TOSI ANDREA ai nn. 26033/15491 di repertorio, trascritto il 15/06/2012 a MILANO 2 ai nn. 61273 / 41661.

PROPRIETA' DI 1/2 PER DECESSO DI [REDACTED] RIGUARDA LE U.I. AL FOGLIO 5, PARTICELLA 5229 SUBALTERNI 2, 3, 4, 5, 6, 1 (TUTTI SOPPRESSI E CHE HANNO COSTITUITO L' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/2012 fino al 29/05/2014), con atto stipulato il 05/06/2014 a firma di NOTAIO TOSI ANDREA ai nn. 26033/15491 di repertorio, trascritto il 15/06/2012 a MILANO 2 ai nn. 61272 / 41660.

RIGUARDA LE U.I. AL FOGLIO 5, PARTICELLA 5229 SUBALTERNI 2, 3, 4, 5, 6, 1 (TUTTI SOPPRESSI E CHE HANNO COSTITUITO L' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **128 / 2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 14/07/2011 con il n. 28263 di protocollo

D.I.A. N. **52 / 2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 05/03/2012 con il n. 7598 di protocollo.

NON HA INTERESSATO L'U.I. OGGETTO DI PIGNORAMENTO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AMBITI PRODUTTIVI - PR - ART. 35. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Questi ambiti sono destinati esclusivamente a insediamenti industriali ed artigianali, uffici e attività commerciali connesse alle attività produttive insediate, localizzate nei locali di produzione

o in quelli ad essi adiacenti e concernenti l'attività svolta.

I parametri da rispettare negli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia edilizia: edifici destinati alla produzione di beni di tipo industriale.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 7,50 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 1 mq/mq

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/2 della Superficie fondiaria.

Superficie permeabile o Area filtrante (Af): 15% della Superficie fondiaria, con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di 4,00 m, in ragione di un albero ogni 30 mq di spazio verde.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m, eccetto che per le strutture tecnologiche di particolare esigenza e per lavorazioni che richiedano particolari e comprovate altezze.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse:

- UR - 3.3 UC - 4.2 UT - 4.4 UT - 4.5 UT - UA - UIR

f) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale nonché ai seguenti puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale:

- rispondenza a requisiti di bioedilizia e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

- obiettivi prefissati per la certificazione energetica;

- correlazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche;

- qualità delle aree a verde progettate e minor consumo di suolo;

- qualità architettonica e valore di materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica;

- utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici;

- realizzazione di fasce a verde con piantumazioni in prossimità delle zone residenziali.

g) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari al 15% della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

I comparti individuati come "Ambiti di riqualificazione a norma particolare" presentano elementi di forte eterogeneità urbanistica ed edilizia e richiedono pertanto un'azione di riqualificazione congiunta le cui unità minime di intervento sono costituite dagli isolati perimetrati singolarmente

nella tavola RT1. Al fine di incentivare tali interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, riguardanti almeno una unità minima di intervento, l'indice di utilizzazione fondiaria per l'edificabilità è incrementato a 1,20 mq/mq, condizionato al riconoscimento dell'omogeneità del ridisegno architettonico da parte della Commissione per il Paesaggio.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

PER LE DESTINAZIONI D'USO ESCLUSO CONSULTARE ALLEGATO SPECIFICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CON RIFERIMENTO AGLI ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI IL PROGETTO DI CUI ALLA D.I.A. DEL 14/07/2011 PROT. 28263 – P.E. 128/2011 D.I.A., SONO STATE RILEVATE LE SEGUENTI DIFFORMITÀ LA CUI EPOCA DI REALIZZAZIONE NON PUÒ ESSERE OGGETTIVAMENTE DOCUMENTATA : • LA PARETE DI DIVISIONE INTERNA DI FORMAZIONE DEL DISIMPEGNO / ANTIBAGNO È STATA RIMOSSA; ORA IL SERVIZIO IGIENICO COMUNICA DIRETTAMENTE CON UN LOCALE DESTINATO ALLA PERMANENZA DI PERSONE IN CONTRASTO CON LE DISPOSIZIONE DEL R.L.I. REGIONE LOMBARDIA; TALE DIFFORMITÀ NON PUÒ ESSERE REGOLARIZZATA PROPRIO IN QUANTO LA MODIFICA È IN CONTRASTO CON IL REGOLAMENTO DI IGIENE; LA SEPARAZIONE DOVRÀ ESSERE RIPRISTINATA CON REALIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DI PARETE DI SEPARAZIONE ED INSTALLAZIONE DI PORTA INTERNA DI CHIUSURA CON FORMAZIONE DEL VANO ANTIBAGNO; • UNA PARTE DEL LOCALE SOGGIORNO (CIRCA MQ. 6 DI SUPERFICIE) È STATA SEPARATA DAL VANO PRINCIPALE MEDIANTE FORMAZIONE DI PARETI LEGGERE DI SEPARAZIONE CON FORMAZIONE DI UN VANO INDIPENDENTE ATTUALMENTE

UTILIZZATO COME CAMERETTA; NON AVENDO I REQUISITI DIMENSIONALI E DI AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE NATURALE PREVISTI DAL R.L.I. REGIONE LOMBARDIA, IL VANO POTRÀ ESSERE CONSERVATO MA DESTINATO A RIPOSTIGLIO. IN TAL CASO OCCORRERÀ PROCEDERE ALLA SUA REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE PRESENTAZIONE DI C.I.L.A. IN SANATORIA CON PAGAMENTO DI OBLAZIONE. IN ALTERNATIVA, POTRÀ ESSERE ESEGUITO IL RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO, ELIMINANDO LE PARETI COSTRUITE IN ASSENZA DI TITOLO. IN SINTESI, LA REGOLARIZZAZIONE POTRÀ AVVENIRE SECONDO DUE DIVERSE PROCEDURE : 1. RIDUZIONE IN PRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO CON ELIMINAZIONE DELLE PARETI CHE DELIMITANO IL VANO CAMERETTA/RIPOSTIGLIO, OLTRE ALLA COSTRUZIONE DELLA PARETE DI SEPARAZIONE TRA SOGGIORNO E SERVIZIO IGIENICO CON FORMAZIONE DI ANTIBAGNO ED APPOSIZIONE DI PORTA INTERNA DI CHIUSURA; 2. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CON OPERE MEDIANTE C.I.L.A. IN SANATORIA CON REGOLARIZZAZIONE DELLE PARETI REALIZZATE E DEL VANO RICAVATO CHE POTRÀ DESTINARSI UNICAMENTE A RIPOSTIGLIO, OLTRE ALLA COSTRUZIONE DELLA PARETE DI DELIMITAZIONE DEL VANO ANTIBAGNO CON INSTALLAZIONE DI PORTA INTERNA DI CHIUSURA DELLO STESSO. SI ASSUME CHE – IN LINEA DI MASSIMA – L'ONERE ECONOMICO SIA SOSTANZIALMENTE COINCIDENTE E, NELL'IPOTESI CONSERVATIVA/ADEGUATIVA, SI STIMA IN NON MENO DI : - REDAZIONE, COMPILAZIONE E TRASMISSIONE DI C.I.L.A. IN SANATORIA E CON OPERE : €. 800 COMPRESI ONERI DI LEGGE; - AGGIORNAMENTI PLANIMETRIA CATASTALE : €. 350 COMPRESI ONERI DI LEGGE; - DIRITTI DI SEGRETERIA, CATASTALI, BOLLI, ECC. : €. 150; - OBLAZIONE : €. 1.032; - FORMAZIONE DI PARETE IN LASTRE DI CARTONGESSO, PITTURAZIONE, FORNITURA E POSA DI PORTA INTERNA COMPLETA DI FERRAMENTA D'USO : €. 1.150 COMPRESA IVA; PER COMPLESSIVI €. 3.500 CIRCA. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CON OPERE DI ADEGUAMENTO - C.I.L.A. SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- VEDI NOTA SPECIFICA NELLA RELAZIONE CHE PRECEDE: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PIANO 2°



✱ PIANTA PIANO SECONDO
H = 3.00 ml
stato autorizzato



✱ PIANTA PIANO SECONDO
H = 3.00 ml
stato di fatto



✱ PIANTA PIANO SECONDO
H = 3.00 ml
sovrapposizione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DA CONFORMARE A SEGUITO DI SANATORIA (normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001)

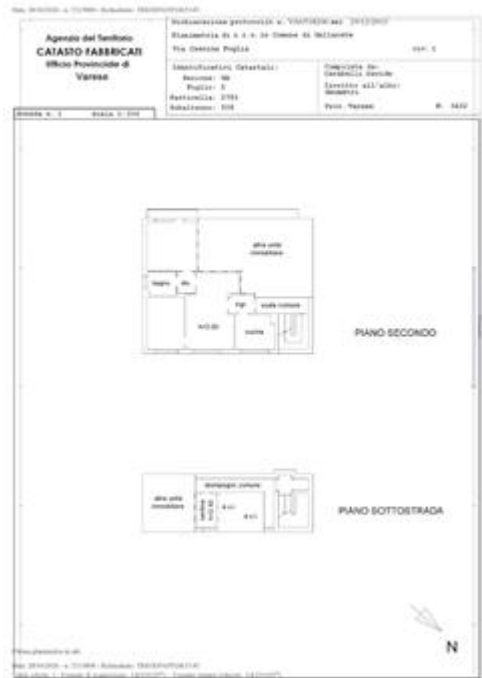
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- GIA RICOMPRESI NEL COSTO DI CUI AL CAPITOLO CHE PRECEDE

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PIANO 2°



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA IMPIANTO NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- MESSA A NORMA IMPIANTO ELETTRICO E RILASCIO DICHIARAZIONE DI CONFORMITA - IVA COMPRESA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA NON DISPONIBILE - IMPIANTO NON ALIMENTATO IN QUANTO NON A NORMA (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- MESSA A NORMA IMPIANTO COND. GAS METANO DAL GRUPPO DI MISURA AI COLLEGAMENTI APPARECCHI UTILIZZATORI (PIANO COTTURA CIBI E GENERATORE) VERIFICHE DI TENUTA E RILASCIO DI_CO. IVA 10%: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PIANO 2°

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: GENERATORE IMPIANTO TERMICO NON INSTALLATO (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- FORNITURA, POSA, ALLACCIAMENTO E COLLAUDO CALDAIETTA MURALE A GAS PER RISCALDAMENTO COMPRESI ADEGUAMENTI NECESSARI - COMPRESA IVA 10%: €.1.950,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PIANO 2°

BENI IN GALLARATE VIA CASCINA FOGLIA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE VIA CASCINA FOGLIA 1, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO DI EDIFICIO CONDOMINIALE COSTITUITO DA UN'UNICA SCALA, PRIVO DI ASCENSORE, CON ACCESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA CASCINA FOGLIA AL CIVICO 1. È ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO. IL FABBRICATO NON DISPONE DI GIARDINI O SPAZI COMUNI DI PARTICOLARE PREGIO. LE FACCIATE, RIFINITE AD INTONACO CIVILE TINTEGGIATO, EVIDENZIANO DIFFUSI FENOMENI DI DEGRADO E MANUTENZIONE NON RECENTE. IL VANO SCALA PRESENTA FINITURE ORDINARIE IN MARMO E PARAPETTI METALLICI; COPERTURA A FALDE INCLINATE CON MANTO IN LASTRE DI FIBROCEMENTO E LATTONERIE IN LAMIERE METALLICHE DI VARIA NATURA; LO STATO MANUTENTIVO DELLE PARTI COMUNI È MEDIOCRE.

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE, DUE CAMERE DA LETTO, BAGNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE. LA DISTRIBUZIONE INTERNA È FUNZIONALE MA TIPICA DELL'EPOCA COSTRUTTIVA. LA CANTINA COSTITUISCE PERTINENZA ESCLUSIVA.

PORTONCINO DI INGRESSO IN LEGNO TAMBURATO. SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO VERNICIATO CON VETRO SEMPLICE ED AVVOLGIBILI, IN MEDIOCRE STATO DI CONSERVAZIONE, CON PRESTAZIONI TERMOACUSTICHE MODESTE; IL SERRAMENTO DI ACCESSO AL BALCONE RISULTA FORTEMENTE DETERIORATO. PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO. PAVIMENTI PREVALEMENTEMENTE IN MARMETTE DI GRANIGLIA; RIVESTIMENTI DELLE PARETI CUCINA IN PIASTRELLE CERAMICHE; PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DEL BAGNO IN PIASTRELLE CERAMICHE. PARETI E PLAFONI – OVE NON

RIVESTITI - RIFINITI AD INTONACO CIVILE TINTEGGIATO. BALCONE CON PAVIMENTAZIONE IN GRES, PARAPETTO METALLICO E STATO MANUTENTIVO MEDIOCRE.

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA CON QUADRO DI DISTRIBUZIONE APPARENTEMENTE DI RECENTE SOSTITUZIONE; CONFORMITÀ NON VERIFICATA. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO ORDINARIO CON DOTAZIONE DI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO IN VETROCHINA BIANCA E VASCA DA BAGNO IN GHISA SMALTATA; RUBINETTERIA MONOCOMANDO CROMATA. PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA MEDIANTE BOILER ELETTRICO INSTALLATO IN CUCINA. DOTAZIONE IMPIANTISTICA COMPLESSIVAMENTE DATATA E PRIVA DI PARTICOLARI ELEMENTI QUALIFICANTI. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DI TIPO AUTONOMO CON EMISSIONE MEDIANTE RADIATORI IN GHISA E GENERAZIONE ASSENTE CON IMPIANTO CONDUZIONE GAS METANO NON ALIMENTATO IN QUANTO NON A NORMA. STUFA A PELLETTI NEL SOGGIORNO; ALCUNI APPARECCHI PROVVISORI PER RISCALDAMENTO ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA NEGLI ALTRI AMBIENTI.

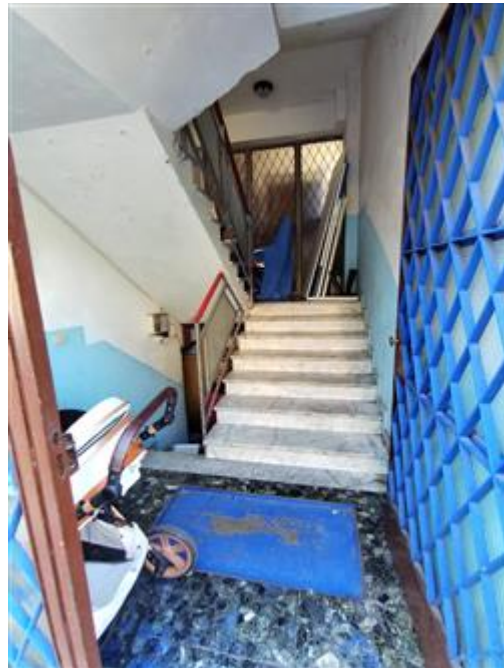
L'UNITÀ IMMOBILIARE SI PRESENTA IN CONDIZIONI COMPLESSIVAMENTE MEDIOCRE. LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICO-POPOLARE, CON DIFFUSI SEGNI DI USURA E MANUTENZIONE ORDINARIA LIMITATA. I SERRAMENTI ESTERNI NECESSITANO DI SOSTITUZIONE; RISULTANO INOLTRE NECESSARI INTERVENTI DI MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI.

CANTINA A PIANO SEMINTERRATO AVENTE ACCESSO DALLA SCALA COMUNE E MEDIANTE CORRIDOIO PEDONALE CONDOMINIALE. PARETI E PLAFONI RIFINITI CON INTONACO RUSTICO; PAVIMENTO IN MASSETTO DI CLS; PORTA DI ACCESSO IN LEGNO CON CHIUSURA CON CATENACCIO; IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE SVILUPPATO A VISTA. FINESTRELLE PER AEROILLUMINAZIONE NATURALE MUNITE DI GRATA E RETINA METALLICHE DI PROTEZIONE, CON AFFACCIO SUL MARCIAPIEDE DI VIA CASCINA DELLA FOGLIA; SERRAMENTI IN FERRO VERNICIATO CON VETRO SEMPLICE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

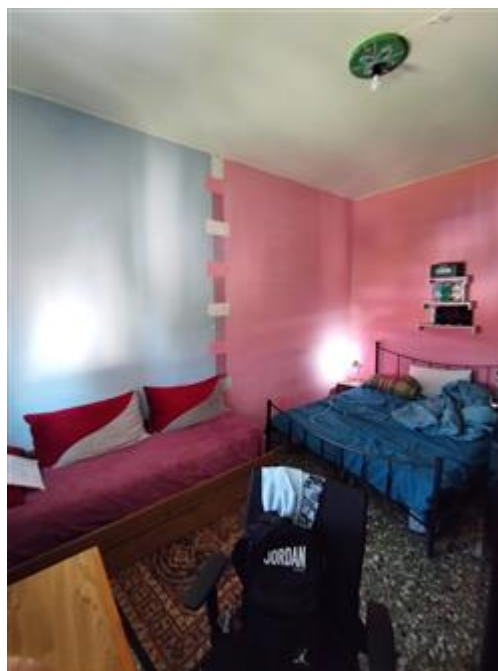
- foglio 5 particella 2783 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA, 1, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/12/2011 Pratica n. VA0518206 in atti dal 29/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 252185.1/2011)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'ABITAZIONE A PIANO 2° : • PROSPETTO VERSO VIA CASCINA FOGLIA; • PROSPETTO VERSO A.U.I. SULLA PARTICELLA 2783 SUB. 511; • PROSPETTO VERSO A.U.I. SULLA PARTICELLA 2783 SUB. 512; INDI, A SALTII RIENTRANTI, ALTRA U.I. SUB. 507; INFINE VANO SCALA COMUNE SUB. 504; • A SALTII USCENTI, ALTRA U.I. SUB. 507; INDI, ANCORA A SALTII USCENTI, VANO SCALA COMUNE SUB. 504. DELLA CANTINA A PIANO SEMINTERRATO : • TERRAPIENO DELLA VIA CASCINA FOGLIA; • ALTRA U.I. SUB. 509; • DISIMPEGNO COMUNE SUB. 504; • ALTRA U.I. SUB. 507.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



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 (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

supermercato
verde attrezzato

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 14
autobus distante MT. 150
autostrada distante MT. 500
ferrovia distante MT. 700
superstrada distante KM. 2,8

buono ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

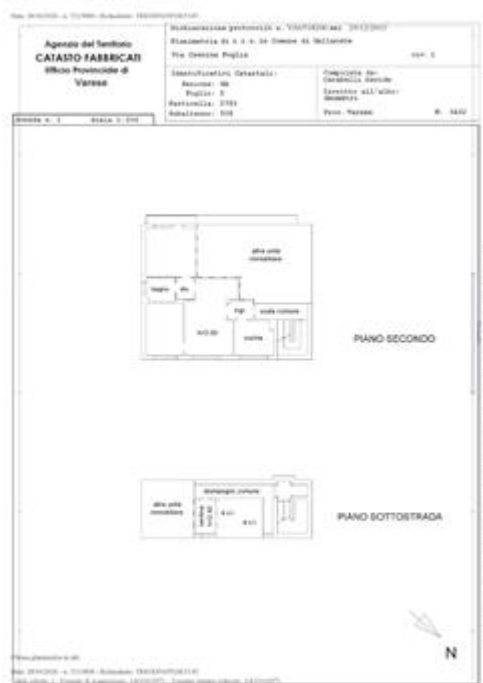
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

SUPERFICIE CATASTALE	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00



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: 30/10/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 169/2024

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione al primo piano, composto da soggiorno, cucina, una camera, ingresso e bagno, con annessa cantina di pertinenza al piano..., 1

Indirizzo: Via Cascina Foglia, 1 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.425,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 77.140,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/08/2026
Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO
Descrizione: TRILOCALE DI NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo: VIA MAMELI
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 3.076,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/08/2026
Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO
Descrizione: BILOCALE DI NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo: VIA VENEGONI
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 164.000,00 pari a 2.981,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/08/2026
Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO
Descrizione: TRILOCALE ANNI 70 - SEMIRINNOVATO
Indirizzo: VIA VESPUCCI
Superfici principali e secondarie: 145
Superfici accessorie:
Prezzo: 169.000,00 pari a 1.165,52 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/08/2026
Fonte di informazione: C.C.I.A.A.VARESE
Descrizione: UNITA ABITATIVE DA RISTRUTTURARE - QUOTAZIONE MASSIMA
Indirizzo: CEDRATE - ARNATE
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/08/2026

Fonte di informazione: C.C.I.A.A.VARESE

Descrizione: UNITA ABITATIVE ABITABILI IN BUONO - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: CEDRATE - ARNATE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2026

Fonte di informazione: A.D.E. - O.M.I.

Descrizione: ABITAZIONI DI RIPO ECONOMICO - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - VALORI DI COMPRASVENDITA MINIMI

Indirizzo: ZONA D7 - FASCIA COMPRESA TRA F.S. E AUTOSTRADA A8.LIMITE NORD: VIA DEL LAVORO.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 790,00 pari a 790,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2026

Fonte di informazione: A.D.E. - O.M.I.

Descrizione: ABITAZIONI DI RIPO ECONOMICO - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - VALORI DI COMPRASVENDITA MASSIMI

Indirizzo: ZONA D7 - FASCIA COMPRESA TRA F.S. E AUTOSTRADA A8.LIMITE NORD: VIA DEL LAVORO.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2026

Fonte di informazione: A.D.E. - O.M.I. - CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - MARZO 2026

Descrizione: RESIDENZIALE - ZONA D7 - CATEGORIA CATASTALE A/2

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2026

Fonte di informazione: A.D.E. - O.M.I. - CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - FEBBRAIO 2026

Descrizione: RESIDENZIALE - ZONA D7 - CATEGORIA CATASTALE A/2

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 795,45 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2026

Fonte di informazione: A.D.E. - O.M.I. - CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - FEBBRAIO 2026

Descrizione: RESIDENZIALE - ZONA D7 - CATEGORIA CATASTALE A/2

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2026

Fonte di informazione: A.D.E. - O.M.I. - CONSULTAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - GENNAIO 2026

Descrizione: RESIDENZIALE - ZONA D7 - CATEGORIA CATASTALE A/2

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 735,29 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

IL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) È STATO RICAVATO DALLA BANCA DATI CATASTALE IN QUANTO VI È PERFETTA CORRISPONDENZA TRA LA

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI E LA SAGOMA COMPLESSIVA DELL'UNITÀ IN ESAME (TRASCURANDO, QUINDI, LE DIVISIONI INTERNE CHE NON INCIDONO SULLA SUPERFICIE COMPLESSIVA).

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME;
- I DATI RELATIVI AD ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RECENTEMENTE CONCLUSE PER IMMOBILI COMPARABILI PER TIPOLOGIA, QUALITÀ E GIACITURA;

ESAMINATE QUINDI LE CARATTERISTICHE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E LE DOTAZIONI GENERALI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN CUI È INSERITA L'UNITÀ IN ESAME; ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELLA U.I.; CONSIDERATE LE POSSIBILITÀ DI SFRUTTAMENTO DELLE POTENZIALITÀ DELLO STESSO; PONDERATO, ANCHE ATTRAVERSO L'ESAME DELLE PROPOSTE COMMERCIALI, L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO CON UN TENDENZA DI MODERATA CRESCITA FAVORITA DALLA STABILITÀ DEI TASSI DI INTERESSE SUI MUTUI E DELL'ASSESTAMENTO DELLO SCENARIO ECONOMICO NAZIONALE CUI CI TROVIAMO, CARATTERIZZATO DA UNA CRESCITA ANCORA DEBOLE E CON PREVISIONI DI STABILITÀ E DALL'INFLAZIONE SOSTANZIALMENTE STABILE; TENUTO CONTO DELL'APPETIBILITÀ DI MERCATO PER TIPOLOGIE ABITATIVE STANDARD INSERITE IN CONTESTI CON SPESE DI GESTIONE CONTROLLATE E FAVORITE DALLA MODESTA DOTAZIONE DI PARTI COMUNI; AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME E, PIÙ IN GENERALE, DEL COMPLESSO NELLA QUALE LA STESSA È INSERITA, SI FISSA IN €/MQ. 850,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,00	x	850,00	=	79.050,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 79.050,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 79.050,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, SVILUPPATO UTILIZZANDO PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVALO DA BANCHE DATI, INDAGINI DI MERCATO, SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GALLARATE, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOI - C.C.I.A.A. VARESE - AGENZIA ENTRATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,00	0,00	79.050,00	79.050,00
				79.050,00 €	79.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.455,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.645,00**

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 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: **€. 65.645,00**

data 10/08/2026

il tecnico incaricato
Edoardo Andrea Torri