Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

291/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV SRL

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

DOTT. MICHELE MUNARI

CUSTODE:

G.I.V.G. VARESE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. SARA FERRARIO

CF:FRRSRA69S52B300P
con studio in CAIRATE (VA) via Pontida 12
telefono: 3355851264
email: arch.saraferrario@gmail.com
PEC: arch.saraferrario@pec.it

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 291/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SARONNO via Filippo Reina 83, della superficie commerciale di **104,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Appartamento al piano quarto di un condominio con ascensore. Il condominio che fa parte di un complesso residenziale edificato alla fine degli anni sessanta, è stato oggetto di una recentissima ristrutturazione delle parti comuni e dei prospetti, è stato oggetto di lavori di riqualificazione energetica ed è in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento ha subito una ristrutturazione completa negli anni ottanta; tutte le finiture interne e gli impianti risalgono all'epoca dell' ultima ristrutturazione. Nel complesso l'appartamento, abitato e abitabile, é in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è così composto: ingresso e ampio soggiorno con porta finestra sul balcone, cucina abitabile con accesso al balcone sul cortile, disimpegno zona notte, bagno completo con vasca e doccia, camera matrimoniale con cabina armadio, seconda camera con portafinestra sul balcone del cortile, ripostiglio.

Le finiture sono tutte datate anni ottanta: pavimenti e rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica colorata e decorata; pavimenti di soggiorno, disimpegno e camere sono in moquette; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; soffitti e plafoni in parte ribassati sono anch'essi intonacati e tinteggiati; le porte interne sono in legno tamburato color noce chiaro, in parte con superfici a specchio; arredo e armadiature sono tutte realizzate "su misura". I serramenti esterni sono in pvc bianco, sostituiti in occasione dell'ultima recente ristrutturazione del condominio.

Il sistema di riscaldamento con caldaia interna a gas e termosifoni in ghisa è autonomo; è presente un sistema di raffrescamento a split nel soggiorno. Sono presenti impianto elettrico, citofonico, antenna tv e borchia telefonica, funzionanti, mantenuti in efficienza ma con necessità di messa a norma.

I balcono sono stati rifatti in occasione dei lavori condominiali.

Nel complesso l'appartamento sistemato con finiture signorili negli anni ottanta é stato abitato e mantenuto in efficienza fino ad oggi ed è in buone condizioni. Il condominio di recente ristrutturazione è in buona posizione rispetto al centro e ai servizi generali.

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

- foglio 11 particella 648 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Reina 47, piano: S1-4, intestato a [redacted] derivante da pratica verifica d'ufficio 25/03/2002
  L'intestazione catastale corrisponde ai vecchi proprietari deceduti. La voltura delle sentenze che attribuiscono la piena proprietà a [redacted] non è stata eseguite. Il numero civico corretto è 83.
- foglio 11 particella 647 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Reina 47, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE RETTIFICA D'UFFICIO

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

Coerenze: a nord altro box, a estcortile comune, a sud altro box, a ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**104,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 180.662,50**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 171.629,38**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**15/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il debitore si è dimostrato collaborativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N:B: Il debitore risulta proprietario di un appartamento con cantina e di un box entrambi all'interno dello stesso complesso immobiliare. Le trascrizioni e le iscrizioni fanno riferimento a volte al solo appartamento, altre volte ad entrambi gli immobili ovvero all'appartamento e al box. Nelle note di ogni trascrizione ed iscrizione è inserita la specifica.

Le due unità immobiliari risultano al catasto in proprietà dei sigg. [redacted]; non sono state volturate le successioni.

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:

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/07/2007 a firma di notaio Munafò Carlo ai nn. 13179/5321 di repertorio, iscritta il 25/07/2007 a Milano 2 ai nn. 119388/32831, a favore di Intesa Sanpaolo spa, contro [redacted] derivante da ipotaca a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 263.415,00.
Importo capitale: 175.610,00.
Durata ipoteca: 12 anni.
La formalità è riferita solamente a gravante su appartamento e box auto

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2012 a firma di notaio Pala Elena ai nn. 134682/7574 di repertorio, iscritta il 23/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105007/17855, a favore di Banca Popolare di Bergamo spa, contro [redacted] derivante da ipotaca a garanzia di finanziamento/mutuo.
Importo ipoteca: 130.000,00.
Importo capitale: 65.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita solamente a gravante sul solo appartamento

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/02/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 702 di repertorio, iscritta il 19/02/2013 a Milano 2 ai nn. 16378/2397, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Barlassina soc. coop., contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 416.000,00.
Importo capitale: 324.998,89.
La formalità è riferita solamente a gravante su appartamento e box auto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/02/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2610 di repertorio, trascritta il 30/04/2014 a Milano 2 ai nn. 38048/26747, a favore di Banca di Credito Barlassina soc. coop., contro [redacted]
La formalità è riferita solamente a gravante su appartamento e box auto

pignoramento, stipulata il 09/10/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5961 di repertorio, [redacted]
La formalità è riferita solamente a gravante sul solo appartamento

pignoramento, stipulata il 11/10/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6537 di repertorio, trascritta il 06/11/2025 a Milano 2 ai nn. 158244/108441, a favore di Condominio Giardino IV, contro [redacted], derivante da atto esecutivo.
La formalità è riferita solamente a gravante su appartamento e box auto

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:	**€. 1.600,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

Millesimi condominiali: **27,50**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 12.313,00**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio ha ha promosso una procedura esecutiva (rg 295/2025 Tribunale di Busto Arsizio) nei confronti del debitore per le spese condominiali scadute ed insolute. La procedura esecutiva a iniziativa del condominio è stata riunita alla presente procedura. Per questo motivo le spese insolute non verranno detratte dal valore dell'immobile. Il condominio verrà soddisfatto tramite la procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 07/08/2018), con atto stipulato il 27/11/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 11237 di repertorio, trascritto il 13/06/2025 a Milano 2 ai nn. 57868.
[redacted]

[redacted] per la quota di 3/4, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 04/05/2023), con atto stipulato il 27/11/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 11237 di repertorio, trascritto il 13/06/2025 a Milano 2 ai nn. 57869.
[redacted]

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di acquisto eredità (dal 27/11/2024), con atto stipulato il 27/11/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1417/2024 di repertorio, trascritto il 13/05/2025 a Milano 2 ai nn. 45491.
Al catasto non sono stati volturati gli atti di acquisto di eredità emessi dal Tribunale di Busto Arsizio quindi gli immobili risultano ancora in proprietà di [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di acquisto di eredità (dal 27/11/2024), con atto stipulato il 27/11/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1417/2024 di repertorio, trascritto il 13/05/2025 a Milano 2 ai nn. 45492.
Al catasto non sono stati volturati gli atti di acquisto di eredità emessi dal Tribunale di Busto Arsizio quindi gli immobili risultano ancora in proprietà di [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1 (fino al 18/10/1972)

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/1972 fino al 04/05/2023), con atto stipulato il 18/10/1972 a firma di notaio Celestino Calvano ai nn. 199433/6936 di repertorio, registrato il 02/11/1972 a Saronno ai nn. 1415 vol 99

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/1972 fino al 07/08/2018), con atto stipulato il 18/10/1972 a firma di notaio Celestino Calvano ai nn. 199433/6936 di repertorio, registrato il 02/11/1972 a Saronno ai nn. 1415 vol 99

[redacted] per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 07/08/2018 fino al 04/05/2023)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme allo stato autorizzato all'epoca del condono del 1986.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono art. 48 Legge 47/85 **N. 263/86**, intestata a [redacted] per lavori di opere interne appartamento, presentata il 27/06/1986.
Trattasi di Comunicazione volontaria per la denunica di uno stato di fatto che non prevede risposta o rilascio di autorizzazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto urbano consolidato ad alta densità non soggetto a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Scheda d'ambito 2 Piano delle Regole. Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al catasto non sono stati volturati gli atti di acquisto di eredità emessi d'imperio dal Tribunale di [redacted]

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al catasto non sono stati volturati gli atti di acquisto di eredità emessi dal Tribunale di Busto Arsizio quindi gli immobili risultano ancora in proprietà di [redacted]. L'indirizzo catastale non è corretto, non corrisponde il numero civico.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi capitolo difformità catastali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il quadro generale all'ingresso del circuito dell'appartamento non ha i requisiti minimi richiesti dalla legge 46/90 (normativa di riferimento: Legge 46/90)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- messa anorma impianto elettrico + certificazione impianto: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni, il libretto di impianto e l'iscrizione al Curit della caldaia. (normativa di riferimento: L 46/90)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione di dichiarazione di conformità da parte di un tecncico abilitato e libretto di impianto: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN SARONNO VIA FILIPPO REINA 83

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARONNO via Filippo Reina 83, della superficie commerciale di **104,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted])
Appartamento al piano quarto di un condominio con ascensore. Il condominio che fa parte di un complesso residenziale edificato alla fine degli anni sessanta, è stato oggetto di una recentissima ristrutturazione delle parti comuni e dei prospetti, è stato oggetto di lavori di riqualificazione energetica ed è in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento ha subito una ristrutturazione completa negli anni ottanta; tutte le finiture interne e gli impianti risalgono all'epoca dell' ultima ristrutturazione. Nel complesso l'appartamento, abitato e abitabile, é in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è così composto: ingresso e ampio soggiorno con porta finestra sul balcone, cucina abitabile con accesso al balcone sul cortile, disimpegno zona notte, bagno completo con vasca e doccia, camera matrimoniale con cabina armadio, seconda camera con portafinestra sul balcone del cortile, ripostiglio.

Le finiture sono tutte datate anni ottanta: pavimenti e rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica colorata e decorata; pavimenti di soggiorno, disimpegno e camere sono in moquette; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; soffitti e plafoni in parte ribassati sono anch'essi intonacati e tinteggiati; le porte interne sono in legno tamburato color noce chiaro, in parte con superfici a specchio; arredo e armadiature sono tutte realizzate "su misura". I serramenti esterni sono in pvc bianco, sostituiti in occasione dell'ultima recente ristrutturazione del condominio.

Il sistema di riscaldamento con caldaia interna a gas e termosifoni in ghisa è autonomo; è presente un

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

sistema di raffrescamento a split nel soggiorno. Sono presenti impianto elettrico, citofonico, antenna tv e borchia telefonica, funzionanti, mantenuti in efficienza ma con necessità di messa a norma.

I balcono sono stati rifatti in occasione dei lavori condominiali.

Nel complesso l'appartamento sistemato con finiture signorili negli anni ottanta é stato abitato e mantenuto in efficienza fino ad oggi ed è in buone condizioni. Il condominio di recente ristrutturazione è in buona posizione rispetto al centro e ai servizi generali.

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

- foglio 11 particella 648 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Reina 47, piano: S1-4, intestato a [redacted] derivante da pratica verifica d'ufficio 25/03/2002
  L'intestazione catastale corrisponde ai vecchi proprietari deceduti. La voltura delle sentenze che attribuiscono la piena proprietà a [redacted] non è stata eseguite. Il numero civico corretto è 83.
- foglio 11 particella 647 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Reina 47, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE RETTIFICA D'UFFICIO
  Coerenze: a nord altro box, a estcortile comune, a sud altro box, a ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1984.

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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Beata Vergine dei Miracoli, Parco del Lura.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sopra della media
centro commerciale	buono
centro sportivo	al di sopra della media
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	buono
ospedale	al di sopra della media
verde attrezzato	al di sopra della media
palazzetto dello sport	buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	al di sotto della media
autostrada distante 2 km	buono
ferrovia distante 650 mt	ottimo
autobus distante 150 mt	al di sopra della media

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
box auto	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	**121,00**				**104,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Varese (13/11/2025)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: Saronno semicentro abitazioni in buono stato abitabili

Camera di Commercio Varese (13/11/2025)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: Saronno semicentro abitazioni ristrutturate

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolata la superficie commerciale dell'appartamento, dei balconi, della cantina e del box di proprietà, la consistenza viene moltiplicata per il valore al mq di superficie determinato sulla base dei listini del Borsino immobiliare della Provincia di Varese e della Camera di Commercio della provincia di Varese. La stima del prezzo indicato in perizia é pari al valore minimo di appartamenti ubicati in zona semicentrale a Saronno abitabili in buono stato di manutenzione.
La stima tiene conto dell'ubicazione dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserito, delle caratteristiche tipologiche, dello stato di manutenzione nonchè della completezza della documentazione che lo accompagna, il tutto rilevato dal sottoscritto perito al momento

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

del sopralluogo e presso gli archivi pubblici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,95	x	1.750,00	=	**183.662,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.662,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 183.662,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, agenzie: Camera di Commercio di Varese, osservatori del mercato immobiliare Borsino del mercato immobiliare Varese

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	104,95	0,00	183.662,50	183.662,50
				183.662,50 €	**183.662,50 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il lotto non è divisibile.

Il box auto è a servizio dell'appartamento e garantisce lo standard urbanistico definito dalla Legge Tognoli 122/1989.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.662,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9

Ist. n. 7 dep. 15/07/2026

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	**€. 9.033,13**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 171.629,38**
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:	**€. 1.629,38**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.000,00**

data 15/07/2026

il tecnico incaricato
ARCH. SARA FERRARIO

FERRARIO SARA
Ordine Architetti Prov. di Varese
N° 1479

Firmato Da: FERRARIO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3183e9