



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

365/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Frasso

CF:FRSGNN54B01B300D

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAGENTA 49/b

telefono: 0331622862

fax: 0331622862

email: giovanni.frasso@libero.it

PEC: giovanni.frasso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
365/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PARABIAGO Via Matteotti 1, quartiere semicentrale in area distretto commerciale, della superficie commerciale di **85,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto in edificio di corte ristrutturato.

Piano primo senza ascensore con accesso da scala esterna dalla corte comune. Il piano terra è occupato da attività commerciali.

L'appartamento è caratterizzato da una superficie articolata che ricalca il sedime del lotto in fregio alle Via Matteotti e S. Antonio.

I locali sono di dimensioni regolari ben aereilluminati e mantenuti in buone condizioni di manutenzione.

Completa il bene un posto auto esclusivo posto nella corte comune in prossimità della scala di accesso dello stesso.

Buone le dotazioni standard abitative.

Nel complesso l'edificio che ospita il bene è in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala esterna, ha un'altezza interna di 310 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 276 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 86 mq, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA MATTEOTTI 1, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CATASTO EDILIZIO URBANO
Coerenze: NORD Mapp 277, Via S. Antonio EST : Mapp 276 sub 706 con balcone comune
SUD : Mapp 274 OVEST : Via Matteotti

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

B **posto auto** a PARABIAGO Via Matteotti 1, quartiere semicentrale in area distretto commerciale per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ad uso privato delimitato in area comune.

Posizionamento in prossimità della scala comune di collegamento con il bene peritato ed il ballatoio comune

La superficie dell'area risulta pavimentata ed in buono stato di manutenzione.

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

- foglio 10 particella 276 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: Via Matteotti 1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento

Coerenze: Nord: mapp 276; Est: Corte comune. Sud Corte comune ingresso carraio su Via Matteotti, Ovest: Scala accesso al piano primo al sub 704 e mapp 276 piano terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.085,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.085,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.085,00
Data della valutazione:	27/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'esecutato ha collaborato fattivamente all'ispezione peritale fornendo le informazioni richieste

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' stato individuata all'agenzia delle entrate un contratto di locazione N° 2739 registrati il 21/09/2021 (Allegato alla relazione peritale)

A tale contratto fa seguito un atto di intimazione di sfratto per morosità convalidato dal Giudice del Tribunale di Busto Arsizio in data 14/08/2023 N°7219/2023 (Allegato alla relazione peritale)

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:

convenzione matrimoniale, stipulata il 28/12/2011 a firma di Not Rossi Franco ai nn. 123/85 di repertorio, trascritta il 02/01/2012 ai nn. 65912/11133 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da trascrizione fondo patrimoniale.

Vincolo non opponibile all'acquirente

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**, stipulata il 24/06/2005 a firma di Not. Fugazzola Legnano ai nn. 168139/19246 di repertorio, iscritta il 18/07/2005 a MI2 ai nn. 108673/28170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 251.280,00.

Importo capitale: 167.520,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 12/12/2009 a Milano2 ai nn. 13544/2773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 90.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/02/2011 a Milano 2 ai nn. 19331/3889, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 19.719,35.

Importo capitale: 13.563,06

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 25/06/2009 a Milano 2 ai nn. 77333/46305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale emesso Tribunale di Milano

pignoramento, trascritta il 18/11/2022 a MI 2 ai nn. 1635/110595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Tribunale di Busto Arsizio

pignoramento, trascritta il 05/05/2022 a MI 2 ai nn. 60894/42472, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale emesso Tribunale di Busto Arsizio

pignoramento, trascritta il 14/12/2023 a MI 2 ai nn. 1691/118699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale emesso dal Tribunale di Busto Arsizio

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:

€. 1.972,23

Millesimi condominiali:	82,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi allegato con specifiche del rendiconto 2022/2023

Ulteriori avvertenze:

Si riporta integralmente l'informativa relativa alla gestione economica dello stabile in cui si trova il bene peritato

All. n° 11

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2005), con atto stipulato il 24/06/2005 a firma di Not. Fugazzola ai nn. 168138/19245 di repertorio, trascritto il 18/07/2005 a Milano 2 ai nn. 108672/55742.

Il titolo è riferito solamente a Fl.10 p.lla 276 sub. 704, ctg. A/3, classe 4, piano 1°, metri quadri 86, vani 4, r.c. Euro 361,52. CORPO B

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2005), con atto stipulato il 24/06/2005 a firma di Not. Fugazzola ai nn. 168138/19245 di repertorio, trascritto il 18/07/2005 a Milano 2 ai nn. 108672/55742.

Il titolo è riferito solamente a Fl.10 p.lla 276 sub. 704, ctg. A/3, classe 4, piano 1°, metri quadri 86, vani 4, r.c. Euro 361,52. CORPO B

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Scrittura privata (dal 13/04/2007), con atto stipulato il 13/04/2007 a firma di Not. Scaglioni ai nn. 35524/6592 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano 2 ai nn. 60226/32172.

Il titolo è riferito solamente a Posto auto acquisito da società UNIGEST in virtù di scrittura privata CORPO A

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Scrittura privata (dal 13/04/2007), con atto stipulato il 13/04/2007 a firma di Not. Scaglioni ai nn. 35524/6592 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Milano 2 ai nn. 60226/32172.

Il titolo è riferito solamente a Posto auto acquisito da società UNIGEST in virtù di scrittura privata CORPO A

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata (fino al 13/04/2007), con atto stipulato il 20/12/2001 a firma di Not Scaglioni ai nn. 14250 di repertorio, trascritto il 21/12/2001 a Milano 2 ai nn. 144458/89481

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 24/06/2006), con atto stipulato il 05/10/2001 a firma di Not. Scaglioni ai nn. 13204 di repertorio, trascritto il 10/10/2001 a Milano 2 ai nn. 107864/68376.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fl. 10 mapp 276 sub 704 A/3 piano 1°.

Acquisto da EDIL RHODENSE PARABIAGO SRL

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificazione originale dell'edificio ante 1 settembre 1967.

Seguono interventi di ristrutturazione

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sdia N. **88/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio d'uso, presentata il 10/08/2001

SDIA N. **100/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio d'uso, presentata il 18/10/2001 con il n. 100 di protocollo, rilasciata il 05/11/2001, agibilità del 07/01/2002.

Il titolo è riferito solamente a Piano primo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico UT 01 Tessuto di impianto tradizionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: IC massimo = SCOP esistente maggiorata del 20%; SCOP nel caso di lotti ineditati = 50%; H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente se maggiore o per allineamento con edificio adiacente; SL massima = SL esistente.. Art.19 delle Norme di attuazione;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Reperimento certificazione

BENI IN PARABIAGO VIA MATTEOTTI 1, QUARTIERE SEMICENTRALE IN AREA
DISTRETTO COMMERCIALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO Via Matteotti 1, quartiere semicentrale in area distretto commerciale, della superficie commerciale di **85,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto in edificio di corte ristrutturato.

Piano primo senza ascensore con accesso da scala esterna dalla corte comune. Il piano terra è occupato da attività commerciali.

L'appartamento è caratterizzato da una superficie articolata che ricalca il sedime del lotto in fregio alle Via Matteotti e S. Antonio.

I locali sono di dimensioni regolari ben aereilluminati e mantenuti in buone condizioni di manutenzione.

Completa il bene un posto auto esclusivo posto nella corte comune in prossimità della scala di accesso dello stesso.

Buone le dotazioni standard abitative.

Nel complesso L'edificio che ospita il bene è in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala esterna, ha un'altezza interna di 310 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 276 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 86 mq, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA MATTEOTTI 1, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CATASTO EDILIZIO URBANO
Coerenze: NORD Mapp 277, Via S. Antonio EST : Mapp 276 sub 706 con balcone comune
SUD : Mapp 274 OVEST : Via Matteotti

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano (25 km) Legnano, Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 3 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Nell'area urbana : 500 mt; 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 300 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è così composto:

Ingresso su zona soggiorno; Sulla sinistra: collegamento tramite disimpegno con ampia cucina, bagno
Sulla destra: accesso alla zona notte costituita da una camera matrimoniale, una camera singole e un bagno

Altezza utile interna mt 3,10

La cucina è dotata di balcone in affaccio sulla corte comune.

Sono presenti ed installati mobili ed elettrodomestici in cucina.

I bagni risultano completi di sanitari.

Sono presenti alcuni mobili su misura in legno ad uso armadiatura. Buona la condizione di manutenzione

Accesso carraio e pedonale da Via Matteotti

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> persiane a due ante realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramiche	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in Bagni e cucina realizzato in Ceramiche di pezzatura varia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> Esterna con accesso da cortile comune con rivestimento in lapideo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in Pareti e plafoni realizzato in Gesso e stucco tinteggiati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Ad anta piena realizzati in Legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Finestre a due ante realizzati in Legno con doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in Intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tinteggiato

Degli Impianti:

termico: Autonomo con alimentazione in Gas urbano i diffusori sono in Termosifoni conformità: non reperita

nella media 

elettrico: Urbano cantieristico , la tensione è di 220V

al di sopra della media 

fognatura: Urbano la reti di smaltimento è realizzata in canalizzata con recapito in Allaccio conduttura comunale conformità: Non reperita

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in Muratura e piastrellatura

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento totale	84,50	x	100 %	=	84,50
Balcone cucina	2,72	x	35 %	=	0,95
Totale:	87,22				85,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti. I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

riferimento alla zona urbana in cui il bene è collocato si è giunti ad una cifra media che moltiplicata per i coefficienti di riduzione, in funzione dello stato del bene, ha fornito un attendibile dello stesso. Si sono poi applicate a questa cifra le decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,45 x 1.300,00 = **111.085,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 111.085,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 111.085,00

BENI IN PARABIAGO VIA MATTEOTTI 1, QUARTIERE SEMICENTRALE IN AREA DISTRETTO COMMERCIALE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a PARABIAGO Via Matteotti 1, quartiere semicentrale in area distretto commerciale per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ad uso privato delimitato in area comune.

Posizionamento in prossimità della scala comune di collegamento con il bene peritato ed il ballatoio comune

La superficie dell'area risulta pavimentata ed in buono stato di manutenzione.

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

- foglio 10 particella 276 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: Via Matteotti 1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento
- Coerenze: Nord: mapp 276; Est: Corte comune. Sud Corte comune ingresso carraio su Via Matteotti, Ovest: Scala accesso al piano primo al sub 704 e mapp 276 piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano (25 km) Legnano, Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 3 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Nell'area urbana : 500 mt; 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 300 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto di forma rettangolare con delimitazione a raso su pietra bicolore. consistenza Mq 8
Posizionamento cortile comune in prossimità della scala di accesso all'appartamento oggetto di perizia
Ospita auto di media dimensione
Delle Componenti Edilizie:
pavimentazione esterna: realizzata in Lapideo bicolore

nella media 

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti. I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.
riferimento alla zona urbana in cui il bene è collocato si è giunti ad una cifra media che moltiplicata per i coefficienti di riduzione, in funzione dello stato del bene, ha fornito un attendibile dello stesso. Si sono poi applicate a questa cifra le decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti. I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.
riferimento alla zona urbana in cui il bene è collocato si è giunti ad una cifra media che moltiplicata per i coefficienti di riduzione, in funzione dello stato del bene, ha fornito un attendibile dello stesso. Si sono poi applicate a questa cifra le decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di milano 2, ufficio tecnico di Parabiago, agenzie: Parabiago e zone limitrofa, osservatori del mercato immobiliare Prezzi medi di vendita di immobili con simile situazione posizionale e conservativa considerato all'attualità

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	85,45	0,00	111.085,00	111.085,00
B	posto auto	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				114.085,00 €	114.085,00 €

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: **€. 114.085,00**

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: **€. 114.085,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.085,00**

data 27/05/2024

il tecnico incaricato
Giovanni Frasso