



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

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
24/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CANEGRATE Via Manzoni 26, quartiere centrale, della superficie commerciale di **65,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio facente parte di un lotto di antica formazione ante 1967 posto in corte comune con accesso da via Manzoni e da Vicolo san Paolo.

Edificio improntato alla massima semplicità con ingresso indipendente al piano terra e tramite scala interna accesso al primo piano con accesso anche da ballatoio e scala comuni esterni

Nel complesso l'edificio si presenta in discreto stato manutentivo.

I contatori dell'acqua e del gas risultano staccati dai rispettivi gestori.

A breve distanza dalla corte antistante è possibile raggiungere un'altra corte in cui è collocato il box auto di proprietà dell'esecutato.

tale corte offre ampio spazio di manovra ed è accessibile con passo carraio dal Vicolo San Paolo pparallelo a Via Manzoni

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

- foglio 2 particella 173 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni 26, piano: Terra/Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord est: proprietà di terzi, parti comuni, altra porzione al mappale 168, altra unità al mappale 154

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

B **box singolo** a CANEGRATE Via Manzoni 26, quartiere centrale, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box coperto con chiusura in metalli. All'interno si è rilevata la presenza di un soppalco ad uso deposito

Copertura a falda inclinata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H min 210 Max 295. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Vicolo San Paolo, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord EST mappali 183,210 proprietà di terzi al mappale 197, cortile comune.
Il Box è collocato in una corte limitrofa a quella in cui si trova l'appartamento peritato. Le corti sono comunicanti

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,20 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:	€. 62.080,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Durante la prima ispezione peritale si è verificato quanto segue:

L'ingresso al piano terra su corte comune risulta chiuso e nessuno si è presentato all'appuntamento

Tutte le finestre risultano chiuse con oscuranti interni abbassati.

Il CTU e il Curatore , prendono informazioni dai vicini ed ispezionano dall'esterno anche il box attribuito all'abitazione pignorata.

Dopo un rilievo fotografico esterno si redige verbale dell'ispezione

Viene lasciato all'ingresso dell'abitazione il rituale avviso di avvenuta tentata ispezione e comunicazione dei contatti per una successiva visita peritale.

Nei giorni successivi il curatore viene contattato da una persona non ben identificata che si dichiara disponibile a favorire l'accesso al bene. Nell'interesse della procedura si concorda una data per effettuare nuova ispezione ed individuare a che titolo il signore che ha contattato il custode disponga del bene. L'ispezione è fissata per il giorno 4 marzo 2025 alle ore 9.00

DURANTE L'ISPEZIONE SI E' VERIFICATA L'ASSENZA DI UTENZE OVVERO LUCE ELETTRICA ED ACQUA.

l'ospite che usufruisce dei locali sostiene che il collegamento elettrico avvenga tramite uso degli impianti del vicino. Si è appurato anche che il riscaldamento dei locali avviene tramite uso di stufa alimentata con bombole

Viene aperto il garage di pertinenza dei beni pignorati e si constata la presenza di una vettura in condizioni di totale abbandono oltre alla presenza di un soppalco realizzato con putrelle in ferro.

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**, stipulata il 23/05/2006 a firma di Not. Sormani ai nn. 336199/73183 di repertorio, iscritta il 26/05/2006 a Mil 2 ai nn. 81056/18766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 230000,00.

Importo capitale: 115000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2024 a firma di Trib Termini Imaresi ai nn. 31124 di repertorio, trascritta il 28/02/2025 ai nn. 9626/6638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato non è più residente nel comune sede del bene peritato

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2006), con atto stipulato il 23/05/2006 a firma di Not. Sormani Pietro ai nn. 336198/73182 di repertorio, trascritto il 26/05/2006 a Milano 2 ai nn. 81053/41848

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 12/07/2005), con atto stipulato il 17/01/1984, registrato il 19/09/1984 a legnano ai nn. 47/183, trascritto il 06/10/1984 a Milano 2 ai nn. 66490/43498.

Il titolo è riferito solamente a Data della morte di GAIO AMALIA.

Risulta trascritta in data 26/05/2006 ai nn. 81054/41849 accettazione tacita dell'eredità in morte di Gaia Amalia nata il 25/09/1929 a legnano /Mi) da parte degli eredi Tosoni Liliana e Tosoni Claudio da atto notaio Sormani Pietro Milano del 23/06/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/07/2005 fino al 23/05/2006), con atto stipulato il 12/07/2005, registrato il 17/05/2006 ai nn. 340/2006, trascritto il 09/09/2006 a Milano 2 ai nn. 139037/74352.

Il titolo è riferito solamente a Morte di Tosoni Michele 12/07/2005.

Risulta trascritta in data 26/05/2006 ai nn. 81055/41850 accettazione tacita di eredità in Morte di Tosoni Michele da parte degli eredi Tosoni Liliana e Tosoni Claudio. Atto Not. Sormani Pietro del 23/05/2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Super dia **N. dia prot 8319** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione edificio residenziale, presentata il 13/09/2006 con il n. prot 8319 di protocollo, agibilità del 13/06/2006

Comunicazione costruzione pensilina **N. prot 7361 n 65** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di pensilina protettiva ingresso, presentata il 26/07/1981, rilasciata il 16/09/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

art 22 e 28 N.d.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'ispezione sul Box auto ha restituito questa situazione:

Non esistono tra le pratiche comunali atti riguardanti interventi sul bene.

L'ispezione catastale ha restituito una scheda corrispondente al bene del 2006.

Da ispezione e interpello con l'ufficio catasto di Milano si è constatato che la scheda catastale risulta come SCHEDA DI IMPIANTO

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento di parete divisoria tra i due locali al piano primo con creazione nicchia per armadio Diversi ta delle altezze dei locali che tuttavia risultano in regola con le normative previste ovvero sopra i cm 270

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e diritti di segreteria: €.1.000,00
- redazione della pratica di sanatoria: €.1.500,00
- aggiornamento schede catastali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessità di aggiornare tramite verifica lla certificazione dell'impianto elettrico

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti elettrico e caldaia riscaldamento: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2giorni

BENI IN CANEGRATE VIA MANZONI 26, QUARTIERE CENTRALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANEGRATE Via Manzoni 26, quartiere centrale, della superficie commerciale di **65,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio facente parte di un lotto di antica formazione ante 1967 posto in corte comune con accesso da via Manzoni e da Vicolo san Paolo.

Edificio improntato alla massima semplicità con ingresso indipendente al piano terra e tramite scala interna accesso al primo piano con accesso anche da ballatoio e scala comuni esterni

Nel complesso l'edificio si presenta in discreto stato manutentivo.

I contatori dell'acqua e del gas risultano staccati dai rispettivi gestori.

A breve distanza dalla corte antistante è possibile raggiungere un'altra corte in cui è collocato il box auto di proprietà dell'esecutato.

tale corte offre ampio spazio di manovra ed è accessibile con passo carraio dal Vicolo San Paolo pparallelo a Via Manzoni

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

- foglio 2 particella 173 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni 26, piano: Terra/Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord est: proprietà di terzi, parti comuni, altra porzione al mappale 168, altra unità al mappale 154

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/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

al di sopra della media 

centro commerciale

al di sopra della media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

campo da calcio

nella media 

ospedale

al di sotto della media 

parco giochi

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media superiore

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600

nella media 

autobus distante 200

nella media 

autostrada distante 7 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta così composto:

Al piano terra l

ocale soggiorno/pranzo con cucinina su parete attrezzata.

Disimpegno.

Bagno finestrato

Scala a chiocciola in ferro per accesso al piano primo

Al Piano Primo

Sbarco della scala su cameretta/studio

Accesso a camera matrimoniale.

Da questo locale è possibile accedere al ballatoio comune servito da scala comune

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : serramenti a due ante realizzati in legno e doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica pezzatura media	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in malta cementizia tinteggiata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna collegamento tra i piani con rivestimento in Scala a chiocciola in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente semiblindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in Muratura al civile imbiancata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e parete cucina realizzato in piastrellatura cantieristica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>gas</i> : con alimentazione a assente . L'impianto risulta disattivato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : caldaia autonoma con alimentazione in gas Non collegato alla rete civica i diffusori sono in termosifoni a parete conformità: non reperibile. si segnala che attualmente è presente al piano superiore una stufa alimentata con bombole ad uso di chi occupa i locali senza titolo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : cantieristico con alimentazione in canalizzata , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non reperibile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : cantieristico conformità: non presente. Si rileva che l'impianto è scollegato dalla rete. Necessita di riattivazione	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bagno	5,64	x	100 %	=	5,64

dimpegno	2,95	x	100 %	=	2,95
soggiorno/cucina/ingresso	24,41	x	100 %	=	24,41
cameretta/studio primo piano	13,00	x	100 %	=	13,00
camera	19,20	x	100 %	=	19,20
Totale:	65,20				65,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del bene peritato viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari vengono classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);

caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);

caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

caratteristiche quantitative, misurate i mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.);

caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali 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: 65,20 x 900,00 = **58.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.680,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 58.680,00

BENI IN CANEGRATE VIA MANZONI 26, QUARTIERE CENTRALE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CANEGRATE Via Manzoni 26, quartiere centrale, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box coperto con chiusura in metalli. All'interno si è rilevata la presenza di un soppalco ad uso deposito

Copertura a falda inclinata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H min 210 Max 295. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Vicolo San Paolo, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord EST mappali 183,210 proprietà di terzi al mappale 197, cortile comune.

Il Box è collocato in una corte limitrofa a quella in cui si trova l'appartamento peritato. Le corti sono comunicanti

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/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

al di sopra della media

centro commerciale

al di sopra della media

farmacie

nella media

municipio

nella media

campo da calcio

nella media

ospedale

al di sotto della media

parco giochi

nella media

scuola elementare

nella media

scuola media superiore

nella media

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600

nella media

autobus distante 200

nella media

autostrada distante 7 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale, di forma rettangolare risulta realizzato con finiture al rustico.

Collocazione all'interno di una corte rettangolare su cui si affacciano altri box e depositi vari.

Il box , ultimo della stecca edilizia gode, come gli altri, di ampio spazio di manovra antistante

Si segnala la presenza all'interno di una autovettura Targata CJ531VG mi in evidente stato di abbandono

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in ferro verniciato. La scarsa manutenzione rende necessari interventi di ripristino

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco cementizio

al di sotto della media 

plafoni: realizzati in travatura in legno

nella media 

infissi interni: finestratura realizzati in metallo e vetro. L'ampia superficie del serramento assicura una buona presenza di illuminazione naturale

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Ampio locale rettangolare. Ingresso da corte comune, Chiusura con portone in metallo. Finitura con intonaco cementizio: presenza di ampia luce interna	20,00	x	100 %	=	20,00	
Totale:	20,00				20,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo sulla base delle tipologie simili della zona e delle condizioni di manutenzione delle stesse

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.000,00

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 e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali 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 Canegrate, agenzie: Canegrate e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Prezzi medi di vendita di immobili con simile situazione posizionale e conservativa, ed inoltre: Bollettini OMI

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	65,20	0,00	58.680,00	58.680,00

B	box singolo	20,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				65.680,00 €	65.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.080,00**

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: **€. 62.080,00**

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: **€. 80,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.000,00**

data 31/03/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Frasso