



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

383/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Franco Nespolo

CF: NSPFNC57S25E514M
con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 03311976054
fax: 03311976054
email: franco.nespolo@inwind.it
PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 383/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PARABIAGO Piazza Indipendenza 25, frazione Villastanza, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento monolocale con angolo cottura, disimpegno e bagno, nel quale sono state realizzate alcune tramezze in modo da creare tre ambienti separati (zona giorno e due camere da letto), che dovranno essere demolite per ripristinare lo stato autorizzato.

L'unità si trova all'interno di una corte, al primo piano di un edificio di due piani fuori terra; l'accesso avviene dalle scale comuni esterne che portano al ballatoio comune. Il portoncino d'ingresso si trova di fronte alla rampa scale ed è di tipo blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato, quella verso il disimpegno è del tipo a soffietto e le rimanenti sono ad anta battente. I serramenti esterni sono in PVC, con vetrocamera, e scuri costituiti da tapparelle in plastica (ove presenti). Il pavimento è in piastrelle quadrate di medio formato in monocottura di tonalità chiara ad esclusione di quello del bagno, costituito da piastrelle simili ma rettangolari, coordinate con il rivestimento delle pareti, identico a quello della parete attrezzata della zona cottura, questa separata dal locale giorno da un muretto.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale (non a norma) posizionata sulla parete del vano cottura e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio; il bagno è dotato di sanitari in vetroceramica, di tipo economico, w.c., bidet, lavandino oltre alla doccia in posizione d'angolo, avente due pareti in vetro/alluminio ad ante scorrevoli; le rubinetterie sono del tipo monoleva.

Pur non censito fa parte dell'appartamento il solaio al piano sottotetto, accessibile da una botola posizionata nel disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 320 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 222 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA INDIPENDENZA n. SC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] ed a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da Nord in senso orario: mapp. 217, mapp. 221, cortile comune, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 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:	€. 67.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.840,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.840,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 22/12/2006 a firma di Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese (MI) ai nn. 25971/15174 di repertorio, iscritta il 29/12/2006 a Agenzia delle

Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 202720/51487, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 208.350,00.

Importo capitale: € 138.900,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8754 di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 172063/121494, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

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: //

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Ulteriori avvertenze: La corte ove è inserita l'unità immobiliare non è costituita in condominio; le uniche spese riguardanti le parti comuni riguardano l'energia elettrica delle parti comuni ammontante a circa € 100,00 annui.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2006), con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese (MI) ai nn. 202719/106395 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 202719/106395

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2006), con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese (MI) ai nn. 202719/106395 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 202719/106395

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Notaio Della Ratta-Rinaldi Alberta di Cusano Milanino (MI) ai nn. 32626 di repertorio, trascritto il 17/07/2002 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 91215/53155

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Notaio Della Ratta-Rinaldi Alberta di Cusano Milanino (MI) ai nn. 32626 di repertorio, trascritto il 17/07/2002 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 91215/53155

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato antecedentemente al 1 settembre 1967 per il quale nell'archivio digitale del comune di Parabiago non risultano prache edilizie riferibili all'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di tavolati interni realizzati senza autorizzazione, inoltre la camera da letto principale è priva di finestre

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione delle pareti interne e ripristino dello stato di fatto precedente così come rappresentato sulla planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni tavolati e ripristini: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale rappresenta un monolocale con bagno mentre lo stato di fatto è costituito da un locale giorno con zona cottura, due camere da letto oltre disimpegno e bagno

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO PIAZZA INDIPENDENZA 25, FRAZIONE VILLASTANZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO Piazza Indipendenza 25, frazione Villastanza, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento monolocale con angolo cottura, disimpegno e bagno, nel quale sono state realizzate alcune tramezze in modo da creare tre ambienti separati (zona giorno e due camere da letto), che dovranno essere demolite per ripristinare lo stato autorizzato.

L'unità si trova all'interno di una corte, al primo piano di un edificio di due piani fuori terra; l'accesso avviene dalle scale comuni esterne che portano al ballatoio comune. Il portoncino d'ingresso si trova di fronte alla rampa scale ed è di tipo blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato, quella verso il disimpegno è del tipo a soffietto e le rimanenti sono ad anta battente. I serramenti esterni sono in PVC, con vetrocamera, e scuri costituiti da tapparelle in plastica (ove presenti). Il pavimento è in piastrelle quadrate di medio formato in monocottura di tonalità chiara ad esclusione di quello del bagno, costituito da piastrelle simili ma rettangolari, coordinate con il rivestimento delle pareti, identico a quello della parete attrezzata della zona cottura, questa separata dal locale giorno da un muretto.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale (non a norma) posizionata sulla parete del vano cottura e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio; il bagno è dotato di sanitari in vetroceramica, di tipo economico, w.c., bidet, lavandino oltre alla doccia in posizione d'angolo, avente due pareti in vetro/alluminio ad ante scorrevoli; le rubinetterie sono del tipo monoleva.

Pur non censito fa parte dell'appartamento il solaio al piano sottotetto, accessibile da una botola posizionata nel disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 320 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 222 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA INDIPENDENZA n. SC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] ed a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da Nord in senso orario: mapp. 217, mapp. 221, cortile comune, proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

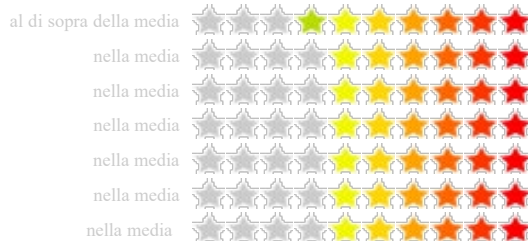
I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio, Rho, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	al di sotto della media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	al di sotto della media	
centro sportivo	nella media	
cinema	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
municipio	al di sotto della media	
musei	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
palestra	al di sotto della media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
piscina	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	
stadio	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
teatro	al di sotto della media	
università	al di sotto della media	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco		

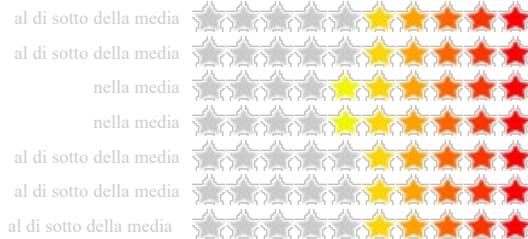
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 31 km
autobus distante 100 m
autostrada distante 8 km
ferrovia distante 2 km
metropolitana distante 14 km
superstrada distante 15 km
tangenziale distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

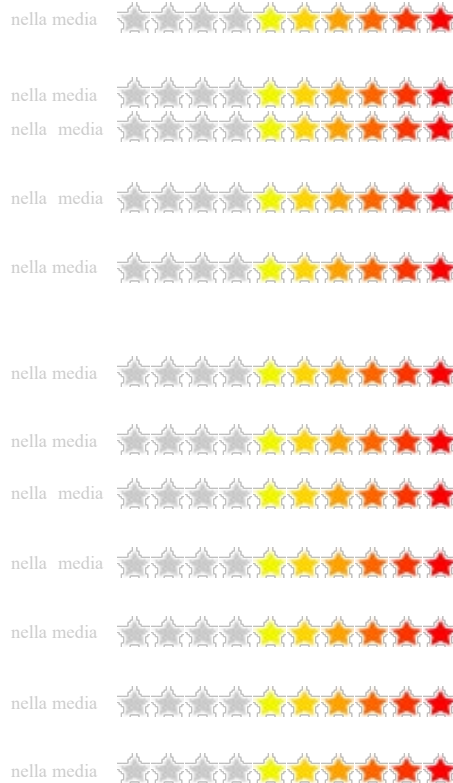
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica
infissi esterni: ante a battente realizzati in plastica
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
plafoni: realizzati in intonaco di cemento
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno/acciaio
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle
scale: esterna con rivestimento in travertino



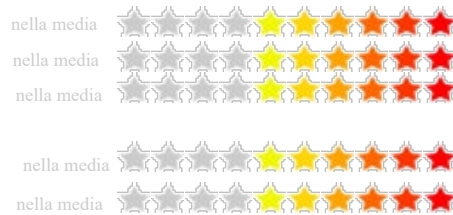
Degli Impianti:

citofonico: audio
termico: autonomo con alimentazione in metano I



Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno
fondazioni: travi continue rovesce costruite in mattoni
scale esterne: a rampe parallele costruite in c.a.
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
strutture verticali: costruite in mattoni



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	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

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: 11/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 138/2022

Descrizione: Appartamento posto al primo piano di un fabbricato a corte composto da: due locali e servizi con annesso vano ripostiglio sottoscala al piano terreno,

Indirizzo: Via SANT'ELISABETTA , 11 Parabiago, MI

Prezzo: 24.000,00

Valore Ctu: 40.090,00

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 4/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto di un locale, servizio e disimpegno.L'offerta di acquisto e relativi allegati dovranno essere presentati in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio, Corso XX Settembre n. 42, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita ed in ogni caso nei giorni precedenti, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.,

Indirizzo: Via San Sebastiano 17 Parabiago, MI

Prezzo: 19.200,00

Valore Ctu: 33.447,00

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00

Distanza: 71.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/01/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 440/2021

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo della superficie commerciale di 66 mq, di due piani fuori terra in Comune di Parabiago, composto da soggiorno e angolo cottura al piano terreno e camera e bagno al primo piano.,

Indirizzo: Via Sant'Elisabetta, 22 Parabiago, MI

Prezzo: 51.021,00

Valore Ctu: 56.700,00

Prezzo Base d'Asta: 45.360,00

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/05/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 69/2023

Descrizione: A parte di fabbricato di civile abitazione, avente accesso pedonale da Via San Sebastiano n. 28 (catastralmente civici n.ri 24 e 28) e carraio da andito comune, edificato su terreno individuato nella mappa catastale con la particella 106, e precisamente: - ripostiglio composto da un locale ed un bagno-ripostiglio al piano terra, e da un locale cantina al piano primo interrato, collegati tra loro da scala interna (originariamente adibito ad abitazione); - locale cantina al piano primo interrato.

Indirizzo: Frazione Villastanza - Via San Sebastiano, 28 Parabiago, MI S

Prezzo: 22.000,00

Valore Ctu: 13.200,00

Prezzo Base d'Asta: 13.000,00

Distanza: 128.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 47/2023

Descrizione: Appartamento in casa di corte su due livelli così composto: primo piano, raggiungibile da scala esterna, disimpegno, vano cottura, sala, una camera da letto e un bagno; piano terreno: vano adibito a camera da letto e servizio igienico. La superficie commerciale è di mq. 76,98.,

Indirizzo: Via Mantegazza, 14 Parabiago, MI

Prezzo: 51.000,00

Valore Ctu: 48.000,00

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00

Distanza: 147.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 570/2015

Descrizione: APPARTAMENTO della superficie commerciale di mq 78,00 posto al piano primo, composto da soggiorno-cucina, camera da letto singola e matrimoniale, bagno,

Indirizzo: Via Sant'Elisabetta, 3920015 Parabiago, MI

Prezzo: 50.000,00

Valore Ctu: 101.400,00

Prezzo Base d'Asta: 49.152,00

Distanza: 155.00 m

Numero Tentativi: 4

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.197,00

Valore massimo: 1.343,00

Note: Parabiago ZonaRavello, Villastanza Posizione

Zona semiperiferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (03/03/2025)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: PARABIAGO

Fascia/zona: Periferica/RAVELLO, VILLASTANZA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,00	x	1.400,00	=	72.800,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **72.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **72.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'unità è munita di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione

di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del bene, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando uninfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Parabiago, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, Rizzicase, Remax, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, casa. it, idealista.it, motori di ricerca internet

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	52,00	0,00	72.800,00	72.800,00
				72.800,00 €	72.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€. 3.360,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 63.840,0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€€0000**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
€. 0,00

Arrotondamento del valore finale: **€. 64.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ . 64.000,00**

Parabiago/Busto Arsizio, 27 /03/202

il tecnico incaricato
Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie;
- 2) Planimetria catastale
- 3) Visura storica
- 4) Rogito;
- 5) Attestazione AdE;
- 6) Perizia copia privacy;
- 7) Attestati invio perizia.