



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Nicolò GRIBAUDO

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)- Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Valeria Ribaldone

CF:RBLVLR67B46D869P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 0331799074

email: valeria@studiorm.net

PEC: valeria.ribaldone@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
8/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO VIA MONTENEVOSO 36, della superficie commerciale di **94,95** mq per la quota di:

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

A parte di fabbricato condominiale residenziale, un appartamento al piano primo composto da quattro locali oltre a servizi.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile pari a 48,688 millesimi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,08. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 388 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NEVOSO n. 36 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/06/1976 Pratica n. 240973 in atti dal 05/12/2000 ATTO N.56345/89 NOTAIO FUGAZZOLA (n. 33452.1/1976) Coerenze: prospetto su via Montenevoso, proprietà al mappale 416, prospetto su cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni ed altra unità immobiliare. Si precisa che la scheda catastale non era caricata sul portale dell'Agenzia delle Entrate e pertanto non disponibile. La sottoscritta in data 30/04/2025 ha inoltrato formale istanza di ACQUISIZIONE IMMAGINE PLANIMETRIA. In data 09/05/2025 l'istanza è stata accolta ed evasa.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 45.505,00



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.105,00

Data di conclusione della relazione: 04/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da una verifica effettuata con mia istanza del 24/4/2025, in data 07/05/2025 l'ufficio Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Legnano, ha risposto che "per l'immobile di cui alla procedura esecutiva in oggetto non risultano contratti di locazione registrati dai Sigg.ri Acciari Sole e Figueiredo Chaves in qualità di locatori."

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 15/07/2009 a firma di CANDORE CARMELO ai nn. 28583/23164 d di repertorio, iscritta il 22/07/2009 a MI 2 ai nn. 19728/92714, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 297000.

Importo capitale: 165000.

Durata ipoteca: 30 anni 1 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/01/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 9471 di repertorio, trascritta il 27/01/2025 a MI 2 ai nn. 9014/6166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 33 Particella 388 Subalterno 703

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 04/03/2011 a firma di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LEGNANO ai nn. 35/2011 di repertorio, trascritta il 17/01/2013 ai nn. 700/5271, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Capitale € 2.934,18 - Totale € 4.180,38.

IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO N. 57/2011 EMESSO DALL'UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LEGNANO IL 19/01/2011, N.R. G. 47/2011, REP. 35/11, CRON. 130/2011

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.700,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.400,00**

Ulteriori avvertenze:

In data 21/05/2025 la scrivente ha inviato richiesta mezzo mail all'Amministratore del Condominio per le necessarie informazioni in merito a:

- Millesimi di proprietà/ Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione attribuite agli immobili sopra indicati/ Spese condominiali scadute e non pagatene gli ultimi 2 anni/ Spese condominiali complessive scadute e non pagate.

- Eventuali spese condominiali già deliberate ma con rate non ancora scadute/ Eventuali cause in corso .

In data 04/06/2025 l'amministratore ha risposto quanto segue:

- millesimi di proprietà:47,49

- importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione: €. 1.700

- Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi 2 anni: € 3.400

- Spese condominiali complessive scadute e non pagate: €3.400

Spese escluso riscaldamento in quanto le valvole sono state chiuse.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' (1/2 pro-indiviso ed in parti uguali), in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/07/2009), con atto stipulato il 15/07/2009 a firma di CANDORE CARMELO ai nn. 28582/23163 di repertorio, trascritto il 22/07/2009 a Milano 2 ai nn. 55786/92713

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI -



COMPRAVENDITA (fino al 15/07/2009), con atto stipulato il 06/12/2000 a firma di GIOVANNI RONCORONI ai nn. 36221 di repertorio, trascritto il 14/12/2000 a Milano 2 ai nn. 79861/117032.

L'atto richiama patti e condizioni riportati e/o richiamati nell'atto in autentica notaio Lorenzo Fenaroli di Legnano in data 8 ottobre 1976 repertorio numero 12567, ivi registrato in data 18 ottobre 1976 al numero 4889 serie 2, trascritto a Milano 2 in data 23 ottobre 1976 ai numeri 40709/33558.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' (1/2 pro-indiviso ed in parti uguali), in forza di atto compravendita, con atto stipulato il 19/12/1996 a firma di notaio Salvatore D'Ipolito ai nn. 120014/9395 di repertorio, trascritto il 09/01/1997 a Milano 2 ai nn. 1965/1554.
INFORMAZIONE DEDOTTA DAL SUCCESSIVO ATTO DI COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **155-53**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato uso abitazione e negozi, presentata il 02/04/1953, rilasciata il 10/04/1953 con il n. 155/7254 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato adiacente nel medesimo complesso edilizio

Licenza edilizia N. **630/53**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di quattro piano fuori terra in aderenza a fabbricato esistente , presentata il 12/11/1953, rilasciata il 16/11/1953 con il n. 630/23271 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante n.630/12221 presentata in data 24/06/1954 per un alloggio nel sottotetto esistente, rilasciata 02/08/1954 (documento non reperito). Agibilità: non reperito documento di agibilità. Nella domanda di agibilità in data 10/11/1954 il Comune indicava tra le note a matita: "i lavori non sono stati eseguiti come progetto, richiedere disegni". Allegata relazione di visita Consorzio per il Servizio di Vigilanza Igienica e Profilassi di Legnano in data 10/12/1954, positivo con prescrizione sulle pensiline (v. allegato).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024, l'immobile ricade in zona Tessuto Residenziale art.25 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato, l'unità oggetto di stima era composta da un appartamento di minori dimensioni a cui è stata unita una porzione dell'appartamento



attiguo (soggiorno con balcone), modificando l'ingresso dal vano scala comune e destinando a camera da letto matrimoniale l'originario soggiorno. Internamente le misure dei locali sono lievemente differenti dal progetto approvato. Trattasi di fusione e frazionamento di due unità immobiliari originarie. Nella domanda di agibilità richiesta non è fatta menzione delle modifiche intervenute. L'altezza interna dei locali è m. 3.08 in luogo di m. 3.00 dichiarata. Si segnalano inoltre le seguenti modifiche probabilmente intervenute in epoca successiva: Demolizione parziale di divisorio tra cucina e soggiorno. minimo spostamento di tavolato tra bagno e camera matrimoniale. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si premette che non è possibile rilevare con il presente incarico l'edificio di cui l'unità immobiliare è parte, nella sua totalità, né è possibile rilevare l'unità immobiliare attigua con cui l'unità immobiliare oggetto di stima è stata fusa per formare due unità immobiliari differenti. Pertanto non è possibile definire con esattezza le eventuali difformità che interessano l'intero immobile di cui l'unità è parte. La scheda catastale di primo impianto datata 28/06/1976 configura l'unità immobiliare con il profilo corrispondente all'attuale unità. Viste le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e delle parti comuni è ragionevole desumere che le opere siano state eseguite presumibilmente in variante in corso d'opera rispetto all'originario titolo edilizio. Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il titolo abilitativo rilasciato, le modifiche apportate alla singola unità immobiliare eccedono le tolleranze dimensionali di cui all'Art. 34-bis – Tolleranze costruttive-1 bis ai sensi del Testo di legge aggiornato al D.L69/2024, decreto salva casa. Per quanto attiene le modifiche intervenute in variante in corso d'opera al titolo edilizio originario, l'intervento dovrebbe rientrare nella casistica Art. 34-ter che disciplina i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della c.d. legge Bucalossi del 1977) per i quali è prevista la regolarizzazione mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. Il progetto di sanatoria dovrà essere condiviso con i proprietari del condominio e dovrà coinvolgere un rilievo puntuale delle parti comuni e delle superfici delle singole unità immobiliari. Non potendo definire con precisione le attività professionali da svolgere sulla base del progetto di sanatoria da presentare e la relativa sanzione da calcolare sulla globalità del fabbricato, si imputa all'unità oggetto di stima un costo di €3.000 pro quota/proprietario comprensivo di oneri professionali e oblazione. Per quanto attiene le lievi modifiche interne intervenute successivamente alla data di esecuzione del titolo edilizio originario (modifica divisorio soggiorno/cucina) le modifiche potrebbero rientrare nella casistica dell'art. 34 bis 2-bis delle tolleranze costruttive o soggette a CILA tardiva (sarà necessario rilievo puntuale e verifica parametri igienico-sanitari). Costo comprensivo di oneri professionali e sanzione di €1.500.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e oblazione stimabili pro quota/proprietari del condominio: €2.000,00
- Oneri professionali ed eventuale sanzione opere interne: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione parziale di divisorio tra cucina e soggiorno, minimo spostamento di tavolato tra bagno e camera matrimoniale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:



- spese professionali e diritti: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA MONTENEVOSO 36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA MONTENEVOSO 36, della superficie commerciale di **94,95** mq per la quota di:

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

A parte di fabbricato condominiale residenziale, un appartamento al piano primo composto da quattro locali oltre a servizi.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile pari a 48,688 millesimi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,08. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 388 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NEVOSO n. 36 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/06/1976 Pratica n. 240973 in atti dal 05/12/2000 ATTO N.56345/89 NOTAIO FUGAZZOLA (n. 33452.1/1976) Coerenze: prospetto su via Montenevoso, proprietà al mappale 416, prospetto su cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni ed altra unità immobiliare. Si precisa che la scheda catastale non era caricata sul portale dell'Agenzia delle Entrate e pertanto non disponibile. La sottoscritta in data 30/04/2025 ha inoltrato formale istanza di ACQUISIZIONE IMMAGINE PLANIMETRIA. In data 09/05/2025 l'istanza è stata accolta ed evasa.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

scuola elementare
 asilo nido
 centro commerciale
 municipio
 negozi al dettaglio
 ospedale
 centro sportivo
 cinema
 palestra
 musei
 farmacie
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km
 aeroporto distante 20 km
 autostrada distante 3 km ingresso Legnano A8



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A parte di fabbricato condominiale residenziale, un appartamento al piano primo (rispetto al livello strada di via Monte Nevoso) composto da quattro locali oltre a servizi.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile pari a 48,688 millesimi.

L'appartamento si articola internamente in ingresso, soggiorno e cucina collegati, due camere da letto, ripostiglio, bagno e disimpegno.

L'accesso all'unità avviene tramite vano scala comune senza ascensore con ingresso dal cortile interno posto al piano seminterrato.

Si segnala che l'unità è stata interessata da infiltrazioni d'acqua che, secondo le informazioni verbali ricevute dall'amministratore del condominio, sono state causate da rottura di tubazioni nell'appartamento soprastante.

Il problema è stato risolto tanto che i soffitti alla data del sopralluogo era asciutti. Tuttavia alcuni locali sono stati danneggiati ed in particolare la camera matrimoniale nella quale il pavimento in parquet è stato pesantemente ammalorato e sollevato (necessita intervento di sostituzione). Nei restanti locali i soffitti sono stati interessati dalle infiltrazioni d'acqua e necessitano di intervento di manutenzione.



Si rimanda al dettaglio fotografico allegato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro semplice-tapperelle pvc	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco civile pitturato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres e parquet legno. in particolare nella camera da letto matrimoniale il parquet è completamente sollevato a seguito di infiltrazioni provenienti dal soffitto dell'appartamento soprastante.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco gesso	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> condominiale con rivestimento in intonaco graniglia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto. stato copertura non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in piastrelle ceramica rossa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> condominiale con contabilizzatori con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: non presente. presente caldaia in cucina per acqua calda sanitaria, NON a norma.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 230V conformità: non presente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in aquedotto conformità: non rilevabile. bagno dotato di due lavabi, wc, bidet e vasca da bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> conformità: non rilevabile	al di sotto della 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	93,00	x	100 %	=	93,00
balconi	6,50	x	30 %	=	1,95
Totale:	99,50				94,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Nota di trascrizione Registro generale n. 33816 Registro particolare n. 22307
19-03-20219

Descrizione: appartamento stesso fabbricato dell'unità oggetto di stima

Indirizzo: via Monte Nevoso 30

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 75.000,00 pari a 721,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/08/2019

Fonte di informazione: nota n.070360/2019

Descrizione: appartamento stesso fabbricato dell'unità oggetto di stima

Indirizzo: via Monte Nevoso 36

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 645,16 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/02/2025

Fonte di informazione: REPERTORIO N.37045 RACCOLTA N.11507

Descrizione: appartamento piano secondo

Indirizzo: via Antonio Cantore 8

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 75.000,00 pari a 707,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2024/2-Abitazioni civili- stato Normale (04/06/2025)



Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima comparativo Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti mediante ricerche sul mercato locale e con l'ausilio di siti per la ricerca di compravendite immobiliari.

Sono stati reperiti comparabili relativi a tre compravendite nel medesimo complesso immobiliare ed attiguo.

Attraverso il modello di stima (MCA in allegato) è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparabili e dell'unità oggetto di valutazione.

Con tale procedimento è stato desunto il valore totale a corpo.

Sono state considerate le caratteristiche specifiche e intrinseche del fabbricato con particolare riferimento allo stato manutentivo scarso e alle necessarie opere di ripristino delle zone ammalorate a seguito di infiltrazioni d'acqua dal soffitto dell'unità immobiliare soprastante..

Si allegano alla presente gli atti notarili dei comparabili e relative tabelle di calcolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima comparativo Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti mediante ricerche sul mercato locale e con l'ausilio di siti per la ricerca di compravendite immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Listini Immobiliari Provincia Milano, ed inoltre: Atti di compravendita

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	94,95	0,00	52.000,00	52.000,00
				52.000,00 €	52.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.395,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.505,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.400,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.105,00**

data 04/06/2025

il tecnico incaricato
Valeria Ribaldone

