



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2025

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
89/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARCONATE VICOLO DELL'ASSUNTA 1, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel complesso condominiale denominato "Condominio Assunta" avente accesso dalla via Assunta n. 1 insistente sui mappali 559 (fabbricato adibito ad autorimesse), 560 (area nuda a corte di pertinenza comune all'interno complesso edilizio) e mappale 562 (fabbricato principale), le seguenti porzioni immobiliari:

- un appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno e balcone,
- con annesso un vano cantina al piano seminterrato e
- un vano ad uso autorimessa privata al piano seminterrato.

Ai beni compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dello stabile, area compresa [mappali 559, 560 e 562 del foglio 4], ai sensi dell'articolo 1117 codice civile ed in la quota di comproprietà in ragione di millesimi 34,529 per l'appartamento, millesimi 1,111 per la cantina nonché di millesimi 2,425 per l'autorimessa sugli enti comuni del fabbricato di cui fanno parte e meglio indicati nel regolamento di condominio, compresi il locale riunioni denunciato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arconate con scheda n. 68039 di protocollo del 26 giugno 1980.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-s1, scala A, cantina scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 562 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: VICOLO ASSUNTA n. 1 , piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0806897 (n. 253395.1/2011) E PRECEDENTE SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1981 in atti dal 31/08/1988 (n. 163827/1981)

Coerenze: Dell'appartamento: proprietà di terzi, pianerottolo della scala "A", proprietà di terzi, vista su cortile comune. Della cantina: terrapieno per due lati, cantina di terzi, corridoio comune d'accesso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

A.1 **box singolo**, composto da un locale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 559 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: vicolo assunta n.1, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1981 in atti dal 31/08/1988 (n. 163827/1981)



Coerenze: autorimessa di terzi, corsello comune, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.450,00
Data di conclusione della relazione:	16/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'esecutato ha acconsentito il sopralluogo finalizzato alle operazioni di valutazione rendendosi collaborativo nei confronti della procedura.

Da una verifica effettuata dalla scrivente presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Magenta è emersa l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome dagli esecutati, come da comunicazione ricevuta in data 28/04/2025 a seguito di mia istanza del 24/04/2025.

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 05/03/2025 a firma di PRIVITERA ANTONIO , iscritta il 05/06/2017 a MI 2 ai nn. 66570/12059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.



Importo ipoteca: 148000.

Importo capitale: 74000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1227 di repertorio, trascritta il 03/04/2025 a MI 2 ai nn. 45380/ 31398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -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:	€. 1.150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 1.800,00
Millesimi condominiali:	38,072

Ulteriori avvertenze:

In data 23/05/2025 la scrivente ha inviato richiesta mezzo mal 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 pagate negli 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 10/06/2025 l'Amministratore ha risposto quanto segue:

"In qualità di Amministratore pro tempore del Condominio in oggetto, con riferimento alle richieste formulate e premesso che l'esercizio ordinario del Condominio Assunta ha durata dal 01/07 al 30/06 dell'anno successivo, di seguito le risposte ai Vs quesiti:

- a) I millesimi di proprietà dell'unità A/9 e relativo box di proprietà sig. Diagne sono 38,072.
- b) L'importo medio annuo delle spese ordinarie di proprietà + gestione, calcolato quale media degli ultimi tre rendiconti consuntivi approvati (es. 2021/22, 2022/23 e 2023/24) è di € 1.146,06.
- c) Le spese condominiali scadute e non pagate, dall'es. 2017/18 all'es. 2023/24 ammontano ad € 5.816,92 + spese in Preventivo es. 2024/25 (totale annuo € 1.166,10, scadute rate 6 di 7 e dedotto € 150,00 versati il 30/01/2025) = € 849,51. Sommano € 5.816,92 + € 849,51 = totale spese scadute e non pagate € 6.666,43.
- d) Le spese scadute e non pagate negli ultimi due esercizi: es. 2023/24 € 947,91 + es. 2024/25 € 849,51 = sommano € 1.797,42.
- e) Eventuali spese condominiali deliberate ma con rate non ancora scadute: è in scadenza, al 30/06/25, la 7° ed ultima rata es. ordinario 2024/25 di € 166,58. Specifico che il 12/12/24 sono state deliberate spese straordinarie senza emissione di rate straordinarie, in quanto verranno pagate utilizzando il Fondo di riserva accantonato.
- f) Eventuali ulteriori cause in corso: l'Avv., in nome e per conto del Condominio Assunta, ha inviato al sig. ...(esecutato) raccomandata di costituzione in mora in data 18/02/2025..."



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA', in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 05/06/2017), con atto stipulato il 25/05/2017 a firma di Notaio PRIVITERA ANTONIO ai nn. 16220/10893 di repertorio, trascritto il 05/06/2017 a Milano 2 ai nn. 66569/42911.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di Atto di compravendita (fino al 05/06/2017), con atto stipulato il 07/05/1992 a firma di Dott. Fugazzola Mario ai nn. rep.87878 di repertorio, registrato il 18/05/1992 a Legnano ai nn. 588/2v, trascritto il 23/05/1992 a Milano 2 ai nn. 30044 .

Il titolo è riferito solamente a autorimessa.

Contro: Calloni Rosa Maria per i diritti di 1/1 di nuda proprietà e Calloni Virginio e Cucco Giuseppina ciascuno per i diritti di 1/2 di usufrutto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 05/06/2017), con atto stipulato il 10/03/1990 a firma di dottor Mario Fugazzola ai nn. 65804 rep. di repertorio, registrato il 26/03/1990 a Legnano ai nn. 500 serie 2v, trascritto il 30/03/1990 a Milano 2 ai nn. 28058/20754 .

Il titolo è riferito solamente a abitazione e cantina

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **135/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di condominio, rilasciata il 21/12/1977 con il n. n. 2747 di protocollo di protocollo, agibilità del 17/07/1980 con il n. 133/77 di protocollo

Concessione edilizia N. **60/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 16/10/1980 con il n. pr.3327 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale n. 43 del 18 dicembre 2023 -Variante al PGT -BURL PUBBLICAZIONE VAR. PGT ARCONATE N. 15 del 10.04.2024., l'immobile ricade in zona ART.34 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC-ART.36 TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

1.- Descrizione.

Il tessuto della densificazione è costituito prevalentemente da palazzine ed edifici a schiera e/o in linea mediamente di 2 piani fuori terra, risultante da recenti trasformazioni urbanistiche in attuazione di strumenti urbanistici attuativi.

5.- Destinazioni d'uso.

a) Destinazione principale: residenziale.

b) Destinazioni compatibili: tutte quelle non escluse. Per le medie strutture di vendita non è prevista la monetizzazione delle aree di cessione.

c) Destinazioni escluse (salvo ove già esistenti): produttivo-direzionale, rurale, commerciale,



limitatamente alle grandi strutture di vendita nonché alle strutture di commercio all'ingrosso; usi tecnologici e infrastrutturali limitatamente a impianti di distribuzione dei carburanti;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Rispetto al disegno della concessione edilizia i locali cucina e bagno sono stati realizzati in posizione invertita così come il soggiorno e la camera da letto, nell'ingresso non è stato realizzato il piccolo ripostiglio. La scheda catastale di primo impianto presentata in data 26/06/1980 prima del rilascio del certificato di agibilità (17/7/1980) è conforme allo stato dei luoghi. Trattasi pertanto di modifiche interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titolo abilitativo edilizio e pertanto rientranti nelle tolleranze dimensionali ai sensi del DPR 380/2001. (normativa di riferimento: Art. 34-bis – Tolleranze costruttive- comma 2 e 2 bis)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARCONATE VICOLO DELL'ASSUNTA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCONATE VICOLO DELL'ASSUNTA 1, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel complesso condominiale denominato "Condominio Assunta" avente accesso dalla via Assunta n. 1 insistente sui mappali 559 (fabbricato adibito ad autorimesse), 560 (area nuda a corte di pertinenza comune all'interno complesso edilizio) e mappale 562 (fabbricato principale), le seguenti porzioni immobiliari:

- un appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno e balcone,
- con annesso un vano cantina al piano seminterrato e
- un vano ad uso autorimessa privata al piano seminterrato.

Ai beni compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dello stabile, area compresa [mappali 559, 560 e 562 del foglio 4], ai sensi dell'articolo 1117 codice civile ed in la quota di comproprietà in ragione di millesimi 34,529 per l'appartamento, millesimi 1,111 per la cantina nonché di millesimi 2,425 per l'autorimessa sugli enti comuni del fabbricato di cui fanno parte e meglio indicati nel regolamento di condominio, compresi il locale riunioni



denunciato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arconate con scheda n. 68039 di protocollo del 26 giugno 1980.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-s1, scala A, cantina scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 562 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: VICOLO ASSUNTA n. 1 , piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0806897 (n. 253395.1/2011) E PRECEDENTE SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1981 in atti dal 31/08/1988 (n. 163827/1981)

Coerenze: Dell'appartamento: proprietà di terzi, pianerottolo della scala "A", proprietà di terzi, vista su cortile comune. Della cantina: terrapieno per due lati, cantina di terzi, corridoio comune d'accesso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 20 km
- autostrada distante A8 distante circa 10 km-
ingresso Legnano
- superstrada distante ingresso Cuggiono distante



circa 6 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico e camera da letto oltre a balcone.

L'ingresso avviene dal vano scala "A" condominiale dotato di ascensore.

Sono annessi un vano di cantina con ingresso dal corridoio comune del vano scala "B" ed un vano ad uso autorimessa con ingresso dal corsello comune scoperto a cui si accede dal cancello carraio su Vicolo dell'Assunta, entrambi posti al piano seminterrato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta a battente realizzati in legno e vetro camera	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco civile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato, porta a soffietto in cucina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in locali vari realizzato in intonaco di gesso e civile, in cucina e bagno piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> porta a battente realizzato in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> realizzate in piastrelle ceramica pianerottoli, marmo gradini	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas-caldaiia assente i diffusori sono in radiatori	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in condominiale conformità: non presente. bagno con water wc, doccia, lavabo,	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



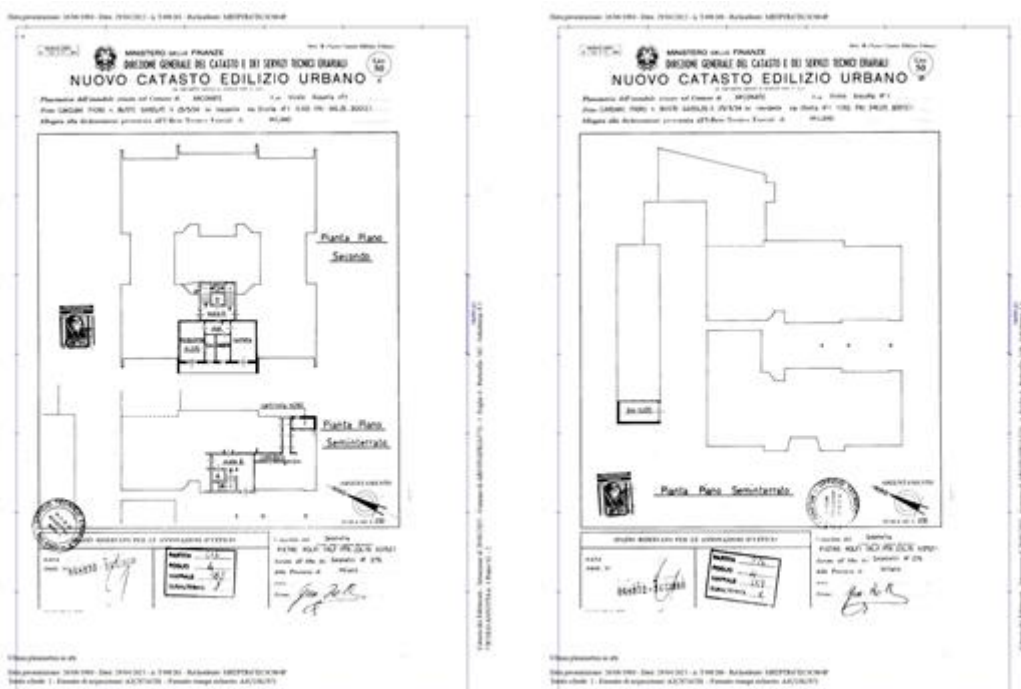
presente in cucina boiler elettrico per acqua calda
 gas: sottotraccia con alimentazione a condominiali al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 conformità: non presente
 elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230V mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 conformità: non presente
 ascensore: condominiale ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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	54,00	x	100 %	=	54,00
balcone	12,50	x	30 %	=	3,75
cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	71,50				59,00



ACCESSORI:

box singolo, composto da un locale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 559 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: vicolo assunta n.1, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1981 in atti dal 31/08/1988 (n. 163827/1981)



Coerenze: autorimessa di terzi, corsello comune, proprietà di terzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto singolo	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2022

Fonte di informazione: ATTO COMPRAVENTITA

Descrizione: APPARTAMENTO, BOX CANTINA STESSO FABBRICATO

Indirizzo: VICOLO DELL'ASSUNTA 1

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.359,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/04/2021

Fonte di informazione: ATTO COMPRAVENTITA

Descrizione: APPARTAMENTO, CANTINA STESSO FABBRICATO

Indirizzo: VICOLO ASSUNTA 1

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: ATTO COMPRAVENTITA

Descrizione: APPARTAMENTO, CANTINA BOX

Indirizzo: PIAZZA LIBERTA' 4

Superfici principali e secondarie: 176

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.051,14 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORI OMI 2/2024 ZONA B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Abitazioni civili stato Normale

VALORI OMI 2/2024 ZONA B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Box Normale

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 di cui due nel medesimo complesso immobiliare.

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 con particolare riferimento agli impianti (caldaia assente).

Si allegano alla presente le schede di dettaglio dei comparabili e relative tabelle di calcolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	75.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 75.000,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 75.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

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 Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arconate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Listini Immobiliari Milano

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	59,00	7,50	75.000,00	75.000,00
				75.000,00 €	75.000,00 €

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: **€. 75.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.750,00****Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.250,00**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: **€. 1.800,00**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: **€. 69.450,00**

data 16/06/2025

il tecnico incaricato
Valeria Ribaldone

