



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCURSUALI

15/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa BALLARINI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Pietro Moretti

CF:MRTPTR67D23C004P

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

telefono: 3382039648

email: pietro@studiorm.net

PEC: pietro.moretti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **96,30** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, ripostiglio/box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 20/03/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5134.583/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, sub.5, sub.1 bcnc, mapp.514, mapp.510 sub.4.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

A.1 **box singolo**, composto da box/cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 20/03/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5134.583/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, sub.12, mapp.511, sub.10.
PIENA PROPRIETA' L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.000,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.300,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ed inutilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla Convenzione Notaio Gamba rep.38451-6153 del 08/01/1988 si evidenziano in particolare i seguenti articoli:

Art.1 - Durata diritto di superficie anni 99.

Art.4 – Alla scadenza della concessione gli immobili in diritto di superficie e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Turbigo.

Nota: Si precisa che il mappale 510 è stato ceduto in PROPRIETA' e il mappale 513 in DIRITTO DI SUPERFICIE.

Art.8 - ... alloggi assegnati in godimento ai soci della cooperativa.

Art.9 – *Assegnazione alloggi a soggetti in possesso di requisiti per immobili destinati ad edilizia popolare.*

Art.12 – *Termini di rinnovo per concessione diritto di superficie da richiedersi entro un anno prima della scadenza.*

Art.13 – *Determinazione prezzo di cessione alloggi.*

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 08/01/1988 a firma di Notaio Gamba ai nn. 38451-6153 di repertorio, registrata il 19/01/1988 a Milano ai nn. 00950 serie 1V, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/03/2001 a firma di Notaio Cantù ai nn. 33316-12112 di repertorio, iscritta il 21/03/2001 a Milano 2 ai nn. 26356-6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000.

Importo capitale: Lire 6.000.000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11326 Registro generale n. 57772 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/03/2006 a firma di Notaio Cantù ai nn. 47096-22445 di repertorio, iscritta il 20/03/2006 a Milano 2 ai nn. 41728-9502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17733 Registro generale n. 95292 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 30107-4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Milano 2 ai nn. 47467-10538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 4800000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 1.700,00

Millesimi condominiali: **42,44**

Ulteriori avvertenze:

Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale DI.MA. di Maria Teresa Cereda - via San Vincenzo n.2 Turbigo (VA).

Dalle informazioni sommarie ricevute dall'amministratore condominiale risultano delle spese complessive di circa €5.000 che vengono suddivise tra i lotti di proprietà Cooperativa Est Ticino, attualmente non utilizzati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena Proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL - Proprietà SUPERFICIARIA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Comune di Turbigo - Proprietà AREA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/01/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 46 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena proprietà (da verificare / vedi visura catastale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/12/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 45 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Diritto di superficie (da verificare / vedi visura catastale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 127, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n.18 alloggi e palazzina uffici, presentata il 17/09/1986 con il n. 10550 di protocollo, rilasciata il 08/01/1988, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127-86 prot.2218 di protocollo

Concessione Edilizia - Variante in Sanatoria a 127-86 **N. 163**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Sanatoria a 127-86, presentata il 23/11/1989 con il n. 13500 di protocollo, rilasciata il 18/12/1989 con il n. 1/89 prot.13500 di protocollo, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127/86 prot.2218 di protocollo

CILA Superbonus **N. 237-1147**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi Efficientamento Energetico - Superbonus, presentata il 20/01/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON è stato possibile accedere al box. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione. L'unità risulta apparentemente NON occupata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

NON è stato possibile accedere al box. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione. L'unità risulta apparentemente NON occupata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

NON è stato possibile accedere al box. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione. L'unità risulta apparentemente NON occupata.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TURBIGO VIA VILLORESI 39, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **96,30** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, ripostiglio/box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 20/03/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5134.583/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, sub.5, sub.1 bcnc, mapp.514, mapp.510 sub.4.

DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, ripostiglio e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Villoresi 39, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box/ripostiglio avviene dalla rampa di accesso carraio su via Villoresi.

Appartamento Pt: DIRITTO DI SUPERFICIE

Box/ripostiglio a Ps1: PIENA PROPRIETA'


Gli spazi interni sono distribuiti come segue:


Ps1: Box singolo/ripostiglio raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Villoresi, rampa di accesso e corsello di manovra. Ripostiglio di piccole dimensioni accessibile tramite il box. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.


PT: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, angolo cucina, disimpegno, due bagni, due camere, balcone.


L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'appartamento presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni e acqua calda sanitaria centralizzati. Il box a e la cantina a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.


Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetrocamera 


pareti esterne: costruite in Muratura intonacata e tinteggiata con coibentazione in Isolamento a cappotto 

protezioni infissi esterni: Tapparelle avvolgibili in PVC 

pavimentazione esterna: realizzata in Autobloccanti / verde piantumato 

pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica 

rivestimento esterno: realizzato in muratura intonacata e tinteggiata 

rivestimento interno: posto in muratura intonacata e tinteggiata 

scaie: comuni con rivestimento in pietra naturale 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia 

gas: autonomo con alimentazione a metano
 idrico: condominiale con alimentazione in rete
 comunale



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Balconi	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	104,00				96,30



ACCESSORI:

box singolo, composto da box/cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: via Villorosi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 20/03/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5134.583/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, sub.12, mapp.511, sub.10.
PIENA PROPRIETA' L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	16,00	x	50 %	=	8,00
Ripostiglio	15,00	x	25 %	=	3,75
Totale:	31,00				11,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Arbusta 16

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Arbusta 12/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 1.081,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Nenni 5
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate
Valore minimo: 750,00
Valore massimo: 1.050,00
Borsinoimmobiliare.it
Valore minimo: 714,00
Valore massimo: 1.025,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Anche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Un comparabile derivante da compravendita.
- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI”- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l’accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Con riferimento all’abitazione in DIRITTO di SUPERFICIE:

SI PRECISA CHE IL SISTEMA DI INSERIMENTO DATI NEL PORTALE GENIUS PREVEDE UN CALCOLO AUTOMATICO NEL CASO VENGA INDICATA LA PROPRIETA’ SUPERFICIARIA CON INSERIMENTO DEL NUMERO DI ANNI COMPLESSIVO E DEGLI ANNI RESIDUI.

TALE MECCANISMO DI CALCOLO MODIFICA AUTOMATICAMENTE IN RIDUZIONE IL VALORE OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO CON MARKET COMPARISON APPROACH, INTESO COME DEFINITIVO E CALCOLATO COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

CONSIDERATA LA CONDIZIONE DI ANNI 99 RINNOVABILI PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IL VALORE INDICATO E OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO NELLA PRESENTE STIMA CON MARKET COMPARISON APPROACH, NON CONSIDERA RIDUZIONI IN FUNZIONE PROPORZIONALE AGLI ANNI RESIDUI, CONSIDERANDO INOLTRE LA RESIDUA DURATA DI ANNI 63 UN PERIODO ELEVATO DI ANNI.

DI CONSEGUENZA VIENE “FORZATO” IL SISTEMA INSERENDO “ANNI RESIDUI 99” IN MODO DA CONFERMARE IL VALORE OTTENUTO CON MCA COME SOPRA DEFINITO.

SI PRECISA TUTTAVIA CHE LA CONVENZIONE E’ STATA STIPULATA IL 08/01/1988, DURATA ANNI 99 (RINNOVABILE DI ULTERIORI ANNI 99), ANNI RESIDUI 63.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER LE VERIFICHE IN MERITO AGLI ARTICOLI SEGNALATI IN “ELENCO FORMALITA’ E GRAVAMI” RIGUARDANTI I VINCOLI DELLA CONVENZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	96,30	11,75	116.000,00	116.000,00
				116.000,00 €	116.000,00 €

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: **€. 116.000,00**

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: **€. 116.000,00**

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):	
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:	€. 1.700,00
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:	€. 114.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **96,30** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, ripostiglio/box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5135.158/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, sub.10, mapp.514, sub.1 bcnc, sub.4, sub.1 bcnc.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

A.1 **box singolo**, composto da box/cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999
Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, sub.13, mapp.511, sub.11.
PIENA PROPRIETA' L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.000,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.800,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra RUSSO c.f.: RSSMLE42E42A253A.

Loccupazione è esercitata con "Atto di Assegnazione in godimento di alloggio sociale".

Delibera del Consiglio di Amministrazione del 17/10/1989 - EST TICINO SOCIETA

COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) c.f.: 04093530154.

L'atto di Assegnazione NON risulta trascritto.

NON è stato possibile accedere al box/ripostiglio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla Convenzione Notaio Gamba rep.38451-6153 del 08/01/1988 si evidenziano in particolare i seguenti articoli:

Art.1 - Durata diritto di superficie anni 99.

Art.4 – Alla scadenza della concessione gli immobili in diritto di superficie e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Turbigo.

Nota: Si precisa che il mappale 510 è stato ceduto in PROPRIETA' e il mappale 513 in DIRITTO DI SUPERFICIE.

Art.8 - ... alloggi assegnati in godimento ai soci della cooperativa.

Art.9 – *Assegnazione alloggi a soggetti in possesso di requisiti per immobili destinati ad edilizia popolare.*

Art.12 – *Termini di rinnovo per concessione diritto di superficie da richiedersi entro un anno prima della scadenza.*

Art.13 – *Determinazione prezzo di cessione alloggi.*

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

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:*

Convenzione Urbanistica, stipulata il 08/01/1988 a firma di Notaio Gamba ai nn. 38451-6153 di

repertorio, registrata il 19/01/1988 a Milano ai nn. 00950 serie 1V, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/03/2001 a firma di Notaio Cantù ai nn. 33316-12112 di repertorio, iscritta il 21/03/2001 a Milano 2 ai nn. 26356-6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000.

Importo capitale: Lire 6.000.000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11326 Registro generale n. 57772 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/03/2006 a firma di Notaio Cantù ai nn. 47096-22445 di repertorio, iscritta il 20/03/2006 a Milano 2 ai nn. 41728-9502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17733 Registro generale n. 95292 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 30107-4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Milano 2 ai nn. 47467-10538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 4800000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 200,00
Millesimi condominiali:	48,25
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale DI.MA. di Maria Teresa Cereda - via San Vincenzo n.2 Turbigio (VA)	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena Proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL - Proprietà SUPERFICIARIA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Comune di Turbigio - Proprietà AREA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/01/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 46 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena proprietà (da verificare / vedi visura catastale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/12/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 45 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Diritto di superficie (da verificare / vedi visura catastale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 127, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n.18 alloggi e palazzina uffici, presentata il 17/09/1986 con il n. 10550 di protocollo, rilasciata il 08/01/1988, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127-86 prot.2218 di protocollo

Concessione Edilizia - Variante in Sanatoria a 127-86 N. 163, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Sanatoria a 127-86, presentata il 23/11/1989 con il n. 13500 di protocollo, rilasciata il 18/12/1989 con il n. 1/89 prot.13500 di protocollo, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127/86 prot.2218 di protocollo

CILA Superbonus N. 237-1147, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi Efficientamento Energetico - Superbonus, presentata il 20/01/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON è stato possibile accedere al box. L'unità risulta occupata dall'assegnataria sig.ra Russo. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

NON è stato possibile accedere al box. L'unità risulta occupata dall'assegnataria sig.ra Russo. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA VILLORESI 39, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Villorresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **96,30** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, ripostiglio/box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Villorresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5135.158/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, sub.10, mapp.514, sub.1 bcnc, sub.4, sub.1 bcnc.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, ripostiglio e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Villorosi 39, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box/ripostiglio avviene dalla rampa di accesso carraio su via Villorosi. NON è stato possibile accedere al box/ripostiglio.

Appartamento Pt: DIRITTO DI SUPERFICIE

Box/ripostiglio a Ps1: PIENA PROPRIETA'

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo/ripostiglio raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Villorosi, rampa di accesso e corsello di manovra. Ripostiglio di piccole dimensioni accessibile tramite il box. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

PT: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, balcone. Si precisa che uno dei due bagni NON dispone di sanitari installati.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'appartamento presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni e acqua calda sanitaria centralizzati. Il box a e la cantina a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetrocamera ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in Muratura intonacata e tinteggiata con coibentazione in Isolamento a cappotto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: Tapparelle avvolgibili in PVC ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in Autobloccanti / verde piantumato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in muratura intonacata e tinteggiata ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in muratura intonacata e tinteggiata ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: comuni con rivestimento in pietra naturale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: autonomo con alimentazione a metano ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: condominiale con alimentazione in rete comunale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

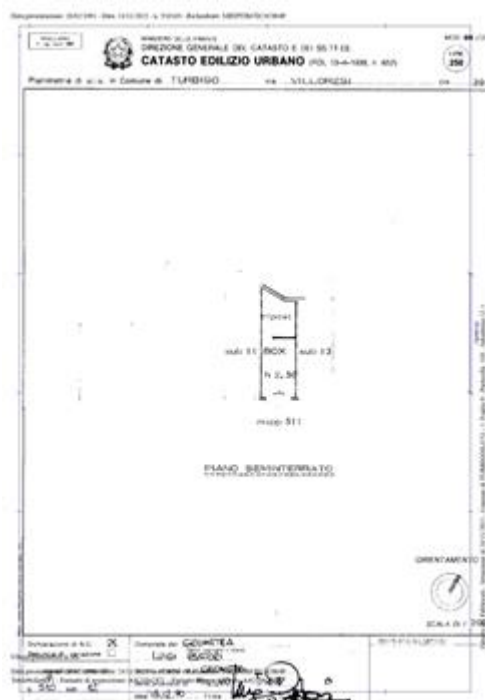


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Balconi	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	104,00				96,30



ACCESSORI:

box singolo, composto da box/cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999

Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, sub.13, mapp.511, sub.11.

PIENA PROPRIETA' L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	16,00	x	50 %	=	8,00
Ripostiglio	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	27,00				10,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Arbusta 16

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Arbusta 12/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 1.081,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Nenni 5

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 714,00

Valore massimo: 1.025,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Un comparabile derivante da compravendita.
- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche

generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Con riferimento all'abitazione in DIRITTO di SUPERFICIE:

SI PRECISA CHE IL SISTEMA DI INSERIMENTO DATI NEL PORTALE GENIUS PREVEDE UN CALCOLO AUTOMATICO NEL CASO VENGA INDICATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA CON INSERIMENTO DEL NUMERO DI ANNI COMPLESSIVO E DEGLI ANNI RESIDUI.

TALE MECCANISMO DI CALCOLO MODIFICA AUTOMATICAMENTE IN RIDUZIONE IL VALORE OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO CON MARKET COMPARISON APPROACH, INTESO COME DEFINITIVO E CALCOLATO COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

CONSIDERATA LA CONDIZIONE DI ANNI 99 RINNOVABILI PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IL VALORE INDICATO E OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO NELLA PRESENTE STIMA CON MARKET COMPARISON APPROACH, NON CONSIDERA RIDUZIONI IN FUNZIONE PROPORZIONALE AGLI ANNI RESIDUI, CONSIDERANDO INOLTRE LA RESIDUA DURATA DI ANNI 63 UN PERIODO ELEVATO DI ANNI.

DI CONSEGUENZA VIENE "FORZATO" IL SISTEMA INSERENDO "ANNI RESIDUI 99" IN MODO DA CONFERMARE IL VALORE OTTENUTO CON MCA COME SOPRA DEFINITO.

SI PRECISA TUTTAVIA CHE LA CONVENZIONE E' STATA STIPULATA IL 08/01/1988, DURATA ANNI 99 (RINNOVABILE DI ULTERIORI ANNI 99), ANNI RESIDUI 63.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER LE VERIFICHE IN MERITO AGLI ARTICOLI SEGNALATI IN "ELENCO FORMALITA' E GRAVAMI" RIGUARDANTI I VINCOLI DELLA CONVENZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si

fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	96,30	10,75	115.000,00	115.000,00
				115.000,00 €	115.000,00 €

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: **€. 115.000,00**

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: **€. 115.000,00**

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:	€. 200,00
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:	€. 114.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **98,60** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, ripostiglio/box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, sub.7, sub.1 bcnc, mapp.514, mapp.510 sub.6.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

A.1 **box singolo**, composto da box/cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 20/03/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5134.583/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, mapp.513 sub.17, mapp.514, mapp.511, sub.12.
PIENA PROPRIETA' L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.800,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra Gabriele, moglie del Sig. Scaricamazza c.f.: SCRLGU45M14H501A.

Loccupazione era esercitata dal sig. Scaricamazza e familiari a seguito di "Atto di Assegnazione in godimento di alloggio sociale".

Delibera del Consiglio di Amministrazione del 17/10/1989 - EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) c.f.: 04093530154.

L'atto di Assegnazione NON risulta trascritto.

NON è stato possibile accedere al box/ripostiglio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla Convenzione Notaio Gamba rep.38451-6153 del 08/01/1988 si evidenziano in particolare i seguenti articoli:

Art.1 - Durata diritto di superficie anni 99.

Art.4 - Alla scadenza della concessione gli immobili in diritto di superficie e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Turbigo.

Nota: Si precisa che il mappale 510 è stato ceduto in PROPRIETA' e il mappale 513 in DIRITTO DI SUPERFICIE.

Art.8 - ... alloggi assegnati in godimento ai soci della cooperativa.

Art.9 - *Assegnazione alloggi a soggetti in possesso di requisiti per immobili destinati ad edilizia popolare.*

Art.12 - *Termini di rinnovo per concessione diritto di superficie da richiedersi entro un anno prima della scadenza.*

Art.13 - *Determinazione prezzo di cessione alloggi.*

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

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:*

Convenzione Urbanistica, stipulata il 08/01/1988 a firma di Notaio Gamba ai nn. 38451-6153 di repertorio, registrata il 19/01/1988 a Milano ai nn. 00950 serie 1V, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/03/2001 a firma di Notaio Cantù ai nn. 33316-12112 di repertorio, iscritta il 21/03/2001 a Milano 2 ai nn. 26356-6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000.

Importo capitale: Lire 6.000.000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11326 Registro generale n. 57772 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/03/2006 a firma di Notaio Cantù ai nn. 47096-22445 di repertorio, iscritta il 20/03/2006 a Milano 2 ai nn. 41728-9502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17733 Registro generale n. 95292 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 30107-4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Milano 2 ai nn. 47467-10538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 4800000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 200,00
Millesimi condominiali:	54,20
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale DI.MA. di Maria Teresa Cereda - via San Vincenzo n.2 Turbigio (VA)	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena Proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL - Proprietà SUPERFICIARIA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Comune di Turbigio - Proprietà AREA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/01/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 46 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena proprietà (da verificare / vedi visura catastale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/12/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 45 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Diritto di superficie (da verificare / vedi visura catastale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 127, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n.18 alloggi e palazzina uffici, presentata il 17/09/1986 con il n. 10550 di protocollo, rilasciata il 08/01/1988, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127-86 prot.2218 di protocollo

Concessione Edilizia - Variante in Sanatoria a 127-86 N. 163, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Sanatoria a 127-86, presentata il 23/11/1989 con il n. 13500 di protocollo, rilasciata il 18/12/1989 con il n. 1/89 prot.13500 di protocollo, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127/86 prot.2218 di protocollo

CILA Superbonus N. 237-1147, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi Efficientamento Energetico - Superbonus, presentata il 20/01/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON è stato possibile accedere al box. L'unità risulta occupata dall'assegnataria sig.ra Gabriele. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

NON è stato possibile accedere al box. L'unità risulta occupata dall'assegnataria sig.ra Gabriele. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA VILLORESI 39, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Villorresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **98,60** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, ripostiglio/box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Villorresi n.39, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, sub.7, sub.1 bcnc, mapp.514, mapp.510 sub.6.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, ripostiglio e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su quattro livelli di cui uno

interrato e tre fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Villorosi 39, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box/ripostiglio avviene dalla rampa di accesso carraio su via Villorosi. NON è stato possibile accedere al box/ripostiglio.

Appartamento P1: DIRITTO DI SUPERFICIE

Box/ripostiglio a Ps1: PIENA PROPRIETA'

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo/ripostiglio raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Villorosi, rampa di accesso e corsello di manovra. Ripostiglio di piccole dimensioni accessibile tramite il box. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

PT: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, balcone.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'appartamento presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni e acqua calda sanitaria centralizzati. Il box a e la cantina a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetrocamera	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura intonacata e tinteggiata con coibentazione in Isolamento a cappotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili in PVC	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Autobloccanti / verde piantumato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres di ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in muratura intonacata e tinteggiata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in muratura intonacata e tinteggiata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> comuni con rivestimento in pietra naturale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> autonomo con alimentazione a metano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> condominiale con alimentazione in rete comunale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

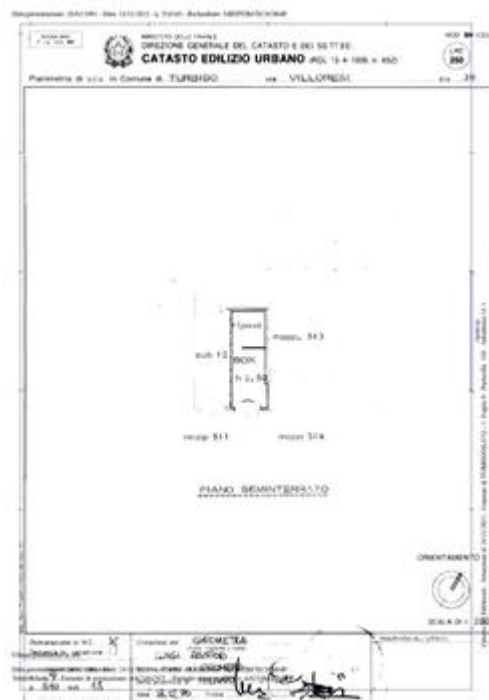


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
Balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	107,00				98,60



ACCESSORI:

box singolo, composto da box/cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 20/03/2000

CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5134.583/1999)

Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, mapp.513 sub.17, mapp.514, mapp.511, sub.12.

PIENA PROPRIETA' L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	16,00	x	50 %	=	8,00
Ripostiglio	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	26,00				10,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Arbusta 16

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Arbusta 12/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 1.081,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilità

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Nenni 5

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 714,00

Valore massimo: 1.025,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Un comparabile derivante da compravendita.
- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla

pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI”- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l’accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Con riferimento all’abitazione in DIRITTO di SUPERFICIE:

SI PRECISA CHE IL SISTEMA DI INSERIMENTO DATI NEL PORTALE GENIUS PREVEDE UN CALCOLO AUTOMATICO NEL CASO VENGA INDICATA LA PROPRIETA’ SUPERFICIARIA CON INSERIMENTO DEL NUMERO DI ANNI COMPLESSIVO E DEGLI ANNI RESIDUI.

TALE MECCANISMO DI CALCOLO MODIFICA AUTOMATICAMENTE IN RIDUZIONE IL VALORE OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO CON MARKET COMPARISON APPROACH, INTESO COME DEFINITIVO E CALCOLATO COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

CONSIDERATA LA CONDIZIONE DI ANNI 99 RINNOVABILI PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IL VALORE INDICATO E OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO NELLA PRESENTE STIMA CON MARKET COMPARISON APPROACH, NON CONSIDERA RIDUZIONI IN FUNZIONE PROPORZIONALE AGLI ANNI RESIDUI, CONSIDERANDO INOLTRE LA RESIDUA DURATA DI ANNI 63 UN PERIODO ELEVATO DI ANNI.

DI CONSEGUENZA VIENE “FORZATO” IL SISTEMA INSERENDO “ANNI RESIDUI 99” IN MODO DA CONFERMARE IL VALORE OTTENUTO CON MCA COME SOPRA DEFINITO.

SI PRECISA TUTTAVIA CHE LA CONVENZIONE E’ STATA STIPULATA IL 08/01/1988, DURATA ANNI 99 (RINNOVABILE DI ULTERIORI ANNI 99), ANNI RESIDUI 63.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER LE VERIFICHE IN MERITO AGLI ARTICOLI SEGNALATI IN “ELENCO FORMALITA’ E GRAVAMI” RIGUARDANTI I VINCOLI DELLA CONVENZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	120.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 120.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 120.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si

fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	98,60	10,50	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

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: **€. 120.000,00**

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: **€. 120.000,00**

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:	€. 200,00
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:	€. 119.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, ripostiglio e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, sub.12, mapp.514, sub.1 bcnc, sub.6.

DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

A.1 **box singolo**, composto da box/cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999
Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, sub.18, mapp.514, mapp.510 sub.13.
DIRITTO DI SUPERFICIE. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 E mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 114.000,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.300,00

Data di conclusione della relazione: 09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.
NON è stato possibile accedere al box/ripostiglio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla Convenzione Notaio Gamba rep.38451-6153 del 08/01/1988 si evidenziano in particolare i seguenti articoli:

Art.1 - Durata diritto di superficie anni 99.

Art.4 – Alla scadenza della concessione gli immobili in diritto di superficie e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Turbigo.

Nota: Si precisa che il mappale 510 è stato ceduto in PROPRIETA' e il mappale 513 in DIRITTO DI SUPERFICIE.

Art.8 - ... alloggi assegnati in godimento ai soci della cooperativa.

Art.9 – *Assegnazione alloggi a soggetti in possesso di requisiti per immobili destinati ad edilizia popolare.*

Art.12 – *Termini di rinnovo per concessione diritto di superficie da richiedersi entro un anno prima della scadenza.*

Art.13 – *Determinazione prezzo di cessione alloggi.*

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

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:*

Convenzione Urbanistica, stipulata il 08/01/1988 a firma di Notaio Gamba ai nn. 38451-6153 di repertorio, registrata il 19/01/1988 a Milano ai nn. 00950 serie 1V, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/03/2001 a firma di Notaio Cantù ai nn. 33316-12112 di repertorio, iscritta il 21/03/2001 a Milano 2 ai nn. 26356-6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000.

Importo capitale: Lire 6.000.000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11326 Registro generale n. 57772 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/03/2006 a firma di Notaio Cantù ai nn. 47096-22445 di repertorio, iscritta il 20/03/2006 a Milano 2 ai nn. 41728-9502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17733 Registro generale n. 95292 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 30107-4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Milano 2 ai nn. 47467-10538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 4800000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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

Millesimi condominiali: **53,64**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.700,00**

Ulteriori avvertenze:

Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale DI.MA. di Maria Teresa Cereda - via San Vincenzo n.2 Turbigio (VA).

Dalle informazioni sommarie ricevute dall'amministratore condominiale risultano delle spese complessive di circa €5.000 che vengono suddivise tra i lotti di proprietà Cooperativa Est Ticino, attualmente non utilizzati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena Proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL - Proprietà SUPERFICIARIA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Comune di Turbigio - Proprietà AREA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/01/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 46 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena proprietà (da verificare / vedi visura catastale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/12/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 45 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Diritto di superficie (da verificare / vedi visura catastale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 127, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n.18 alloggi e palazzina uffici, presentata il 17/09/1986 con il n. 10550 di protocollo, rilasciata il 08/01/1988, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127-86 prot.2218 di protocollo

Concessione Edilizia - Variante in Sanatoria a 127-86 **N. 163**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Sanatoria a 127-86, presentata il 23/11/1989 con il n. 13500 di protocollo, rilasciata il 18/12/1989 con il n. 1/89 prot.13500 di protocollo, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127/86 prot.2218 di protocollo

CILA Superbonus **N. 237-1147**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi Efficientamento Energetico - Superbonus, presentata il 20/01/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON è stato possibile accedere al box. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione. L'unità risulta apparentemente NON occupata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

NON è stato possibile accedere al box. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione. L'unità risulta apparentemente NON occupata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

NON è stato possibile accedere al box. Dal sopralluogo sterno è possibile dedurre la sostanziale regolarità in merito alla consistenza e alla conformazione. L'unità risulta apparentemente NON occupata.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TURBIGO VIA VILLORESI 39, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Villorosi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, ripostiglio e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Villorosi n.39, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, sub.12, mapp.514, sub.1 bcnc, sub.6.

DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, ripostiglio e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Villorosi 39, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box/ripostiglio avviene dalla rampa di accesso carraio su via Villorosi. NON è stato possibile accedere al box/ripostiglio.

Appartamento P1: DIRITTO DI SUPERFICIE

Box/ripostiglio a Ps1: DIRITTO DI SUPERFICIE

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo/ripostiglio raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Villorosi, rampa di accesso e corsello di manovra. Ripostiglio di piccole dimensioni accessibile tramite il box. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 e mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigo.

PT: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, balcone. Sui precisa che il secondo bagno risulta privo di apparecchi sanitari.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'appartamento presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni e acqua calda sanitaria centralizzati. Il box a e la cantina a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetrocamera	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura intonacata e tinteggiata con coibentazione in Isolamento a cappotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili in PVC	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Autobloccanti / verde piantumato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres di ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in muratura intonacata e tinteggiata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in muratura intonacata e tinteggiata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> comuni con rivestimento in pietra naturale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> autonomo con alimentazione a metano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> condominiale con alimentazione in rete comunale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

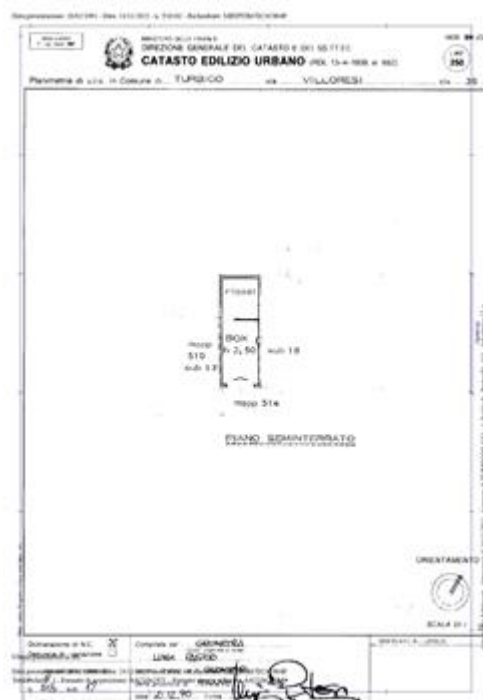


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	100,00				93,00



ACCESSORI:

box singolo, composto da box/cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Villorresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999

Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, sub.18, mapp.514, mapp.510 sub.13.
DIRITTO DI SUPERFICIE. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 E mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	18,00	x	50 %	=	9,00
Ripostiglio	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	30,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Arbusta 16

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Arbusta 12/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 1.081,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Nenni 5

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 714,00

Valore massimo: 1.025,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Un comparabile derivante da compravendita.
- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche

generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Con riferimento all'abitazione in DIRITTO di SUPERFICIE:

SI PRECISA CHE IL SISTEMA DI INSERIMENTO DATI NEL PORTALE GENIUS PREVEDE UN CALCOLO AUTOMATICO NEL CASO VENGA INDICATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA CON INSERIMENTO DEL NUMERO DI ANNI COMPLESSIVO E DEGLI ANNI RESIDUI.

TALE MECCANISMO DI CALCOLO MODIFICA AUTOMATICAMENTE IN RIDUZIONE IL VALORE OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO CON MARKET COMPARISON APPROACH, INTESO COME DEFINITIVO E CALCOLATO COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

CONSIDERATA LA CONDIZIONE DI ANNI 99 RINNOVABILI PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IL VALORE INDICATO E OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO NELLA PRESENTE STIMA CON MARKET COMPARISON APPROACH, NON CONSIDERA RIDUZIONI IN FUNZIONE PROPORZIONALE AGLI ANNI RESIDUI, CONSIDERANDO INOLTRE LA RESIDUA DURATA DI ANNI 63 UN PERIODO ELEVATO DI ANNI.

DI CONSEGUENZA VIENE "FORZATO" IL SISTEMA INSERENDO "ANNI RESIDUI 99" IN MODO DA CONFERMARE IL VALORE OTTENUTO CON MCA COME SOPRA DEFINITO.

SI PRECISA TUTTAVIA CHE LA CONVENZIONE E' STATA STIPULATA IL 08/01/1988, DURATA ANNI 99 (RINNOVABILE DI ULTERIORI ANNI 99), ANNI RESIDUI 63.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER LE VERIFICHE IN MERITO AGLI ARTICOLI SEGNALATI IN "ELENCO FORMALITA' E GRAVAMI" RIGUARDANTI I VINCOLI DELLA CONVENZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si

fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	93,00	12,00	114.000,00	114.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

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: **€. 114.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.000,00**

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:	€. 1.700,00
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:	€. 112.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **96,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, mapp.514. Cantina: Terrapieno, sub.10, sub.1 bcnc, sub.28.

DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999

Coerenze: Da Nord in senso orario: bcnc sub.1, mapp.514, sub.19.

DIRITTO DI SUPERFICIE. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 e mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.300,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra NACCARI c.f.: NCCGNN66A08G923N.

Loccupazione è esercitata con "Atto di Assegnazione in godimento di alloggio sociale".
Delibera del Consiglio di Amministrazione del 04/11/1989 - EST TICINO SOCIETA
COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) c.f.: 04093530154.
L'atto di Assegnazione NON risulta trascritto.

NON è stato possibile accedere al box/ripostiglio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla Convenzione Notaio Gamba rep.38451-6153 del 08/01/1988 si evidenziano in particolare i seguenti articoli:

Art.1 - Durata diritto di superficie anni 99.

Art.4 – Alla scadenza della concessione gli immobili in diritto di superficie e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Turbigo.

Nota: Si precisa che il mappale 510 è stato ceduto in PROPRIETA' e il mappale 513 in DIRITTO DI SUPERFICIE.

Art.8 - ... alloggi assegnati in godimento ai soci della cooperativa.

Art.9 – *Assegnazione alloggi a soggetti in possesso di requisiti per immobili destinati ad edilizia popolare.*

Art.12 – *Termini di rinnovo per concessione diritto di superficie da richiedersi entro un anno prima della scadenza.*

Art.13 – *Determinazione prezzo di cessione alloggi.*

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

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:*

Convenzione Urbanistica, stipulata il 08/01/1988 a firma di Notaio Gamba ai nn. 38451-6153 di

repertorio, registrata il 19/01/1988 a Milano ai nn. 00950 serie 1V, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/03/2001 a firma di Notaio Cantù ai nn. 33316-12112 di repertorio, iscritta il 21/03/2001 a Milano 2 ai nn. 26356-6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000.

Importo capitale: Lire 6.000.000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11326 Registro generale n. 57772 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/03/2006 a firma di Notaio Cantù ai nn. 47096-22445 di repertorio, iscritta il 20/03/2006 a Milano 2 ai nn. 41728-9502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17733 Registro generale n. 95292 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 30107-4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Milano 2 ai nn. 47467-10538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 4800000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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: €. 200,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 48,89

Ulteriori avvertenze:

Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale DI.MA. di Maria Teresa Cereda - via San Vincenzo n.2 Turbigo (VA)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena Proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL - Proprietà SUPERFICIARIA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Comune di Turbigo - Proprietà AREA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/01/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 46 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena proprietà (da verificare / vedi visura catastale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/12/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 45 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Diritto di superficie (da verificare / vedi visura catastale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 127, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n.18 alloggi e palazzina uffici, presentata il 17/09/1986 con il n. 10550 di protocollo, rilasciata il 08/01/1988, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127-86 prot.2218 di protocollo

Concessione Edilizia - Variante in Sanatoria a 127-86 N. 163, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Sanatoria a 127-86, presentata il 23/11/1989 con il n. 13500 di protocollo, rilasciata il 18/12/1989 con il n. 1/89 prot.13500 di protocollo, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127/86 prot.2218 di protocollo

CILA Superbonus N. 237-1147, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi Efficientamento Energetico - Superbonus, presentata il 20/01/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di pannelli vetriati di chiusura balcone
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino con rimozione pannelli vetriati balcone: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Conforme a seguito di ripristino con rimozione pannelli vetriati balcone. Vedi "regolarità edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA VILLORESI 39, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **96,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc, mapp.514. Cantina: Terrapieno, sub.10, sub.1 bcnc, sub.28.

DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Villoresti 39, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box e alla cantina avviene dalla rampa di accesso carraio su via Villoresti. NON è stato possibile accedere al box e alla cantina.

Appartamento PT: DIRITTO DI SUPERFICIE

Box/cantina a Ps1: DIRITTO DI SUPERFICIE

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Villoresti, rampa di accesso e corsello di manovra. Cantina di piccole dimensioni accessibile tramite spazi condominiali. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 e mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigo.

PT: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, balcone.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'appartamento presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni e acqua calda sanitaria centralizzati. Il box a e la cantina a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetrocamera	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura intonacata e tinteggiata con coibentazione in Isolamento a cappotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili in PVC	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Autobloccanti / verde piantumato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres di ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in muratura intonacata e tinteggiata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in muratura intonacata e tinteggiata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> comuni con rivestimento in pietra naturale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> autonomo con alimentazione a metano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> condominiale con alimentazione in rete comunale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
Balconi	7,00	x	30 %	=	2,10
Cantina	9,60	x	25 %	=	2,40
Totale:	108,60				96,50



ACCESSORI:

box singolo, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq,

rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999
 Coerenze: Da Nord in senso orario: bcnc sub.1, mapp.514, sub.19.
 DIRITTO DI SUPERFICIE. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 e mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Arbusta 16

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Arbusta 12/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 1.081,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Nenni 5

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 714,00

Valore massimo: 1.025,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Un comparabile derivante da compravendita.
- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche

generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Con riferimento all'abitazione in DIRITTO di SUPERFICIE:

SI PRECISA CHE IL SISTEMA DI INSERIMENTO DATI NEL PORTALE GENIUS PREVEDE UN CALCOLO AUTOMATICO NEL CASO VENGA INDICATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA CON INSERIMENTO DEL NUMERO DI ANNI COMPLESSIVO E DEGLI ANNI RESIDUI.

TALE MECCANISMO DI CALCOLO MODIFICA AUTOMATICAMENTE IN RIDUZIONE IL VALORE OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO CON MARKET COMPARISON APPROACH, INTESO COME DEFINITIVO E CALCOLATO COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

CONSIDERATA LA CONDIZIONE DI ANNI 99 RINNOVABILI PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IL VALORE INDICATO E OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO NELLA PRESENTE STIMA CON MARKET COMPARISON APPROACH, NON CONSIDERA RIDUZIONI IN FUNZIONE PROPORZIONALE AGLI ANNI RESIDUI, CONSIDERANDO INOLTRE LA RESIDUA DURATA DI ANNI 63 UN PERIODO ELEVATO DI ANNI.

DI CONSEGUENZA VIENE "FORZATO" IL SISTEMA INSERENDO "ANNI RESIDUI 99" IN MODO DA CONFERMARE IL VALORE OTTENUTO CON MCA COME SOPRA DEFINITO.

SI PRECISA TUTTAVIA CHE LA CONVENZIONE E' STATA STIPULATA IL 08/01/1988, DURATA ANNI 99 (RINNOVABILE DI ULTERIORI ANNI 99), ANNI RESIDUI 63.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER LE VERIFICHE IN MERITO AGLI ARTICOLI SEGNALATI IN "ELENCO FORMALITA' E GRAVAMI" RIGUARDANTI I VINCOLI DELLA CONVENZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si

fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	96,50	10,00	114.000,00	114.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.500,00**

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: **€. 113.500,00**

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:	€. 200,00
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:	€. 113.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.3, sub.1 bcnc, mapp.514, sub.5.
Cantina: Terrapieno, sub.702, sub.1 bcnc, sub.11.

DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999

Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.22, sub.24, mapp.514.

DIRITTO DI SUPERFICIE. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 e mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.300,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra MAZZA a seguito di assegnazione al Sig. De Benedetti Giacomo c.f.: DBNGCM33P21L297E.

Loccupazione è esercitata con "Atto di Assegnazione in godimento di alloggio sociale".

Delibera del Consiglio di Amministrazione del 17/10/1989 - EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) c.f.: 04093530154.

L'atto di Assegnazione NON risulta trascritto.

NON è stato possibile accedere al alle unità immobiliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla Convenzione Notaio Gamba rep.38451-6153 del 08/01/1988 si evidenziano in particolare i seguenti articoli:

Art.1 - Durata diritto di superficie anni 99.

Art.4 – Alla scadenza della concessione gli immobili in diritto di superficie e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Turbigo.

Nota: Si precisa che il mappale 510 è stato ceduto in PROPRIETA' e il mappale 513 in DIRITTO DI SUPERFICIE.

Art.8 - ... alloggi assegnati in godimento ai soci della cooperativa.

Art.9 – *Assegnazione alloggi a soggetti in possesso di requisiti per immobili destinati ad edilizia popolare.*

Art.12 – *Termini di rinnovo per concessione diritto di superficie da richiedersi entro un anno prima della scadenza.*

Art.13 – *Determinazione prezzo di cessione alloggi.*

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

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:*

Convenzione Urbanistica, stipulata il 08/01/1988 a firma di Notaio Gamba ai nn. 38451-6153 di

repertorio, registrata il 19/01/1988 a Milano ai nn. 00950 serie 1V, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/03/2001 a firma di Notaio Cantù ai nn. 33316-12112 di repertorio, iscritta il 21/03/2001 a Milano 2 ai nn. 26356-6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000.

Importo capitale: Lire 6.000.000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11326 Registro generale n. 57772 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/03/2006 a firma di Notaio Cantù ai nn. 47096-22445 di repertorio, iscritta il 20/03/2006 a Milano 2 ai nn. 41728-9502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17733 Registro generale n. 95292 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 30107-4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Milano 2 ai nn. 47467-10538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 4800000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 200,00
Millesimi condominiali:	47,55
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale DI.MA. di Maria Teresa Cereda - via San Vincenzo n.2 Turbigio (VA)	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena Proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL - Proprietà SUPERFICIARIA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Comune di Turbigio - Proprietà AREA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/01/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 46 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena proprietà (da verificare / vedi visura catastale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/12/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigio ai nn. 45 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Diritto di superficie (da verificare / vedi visura catastale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 127, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n.18 alloggi e palazzina uffici, presentata il 17/09/1986 con il n. 10550 di protocollo, rilasciata il 08/01/1988, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127-86 prot.2218 di protocollo

Concessione Edilizia - Variante in Sanatoria a 127-86 N. 163, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Sanatoria a 127-86, presentata il 23/11/1989 con il n. 13500 di protocollo, rilasciata il 18/12/1989 con il n. 1/89 prot.13500 di protocollo, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127/86 prot.2218 di protocollo

CILA Superbonus N. 237-1147, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi Efficientamento Energetico - Superbonus, presentata il 20/01/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presente parete divisoria all'interno del soggiorno
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino con rimozione parete divisoria: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Regolare a seguito di rimozione parete divisoria soggiorno. Vedi "regolarità edilizia".

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA VILLORESI 39, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.3, sub.1 bcnc, mapp.514, sub.5.

Cantina: Terrapieno, sub.702, sub.1 bcnc, sub.11.

DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terra, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Villorosi 39, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box e alla cantina avviene dalla rampa di accesso carraio su via Villorosi. NON è stato possibile accedere alle unità.

Appartamento PT: DIRITTO DI SUPERFICIE

Box/cantina a Ps1: DIRITTO DI SUPERFICIE

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Villorosi, rampa di accesso e corsello di manovra. Cantina di piccole dimensioni accessibile tramite spazi condominiali. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 e mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigo.

PT: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, balcone.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'appartamento presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni e acqua calda sanitaria centralizzati. Il box a e la cantina a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetrocamera	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura intonacata e tinteggiata con coibentazione in Isolamento a cappotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili in PVC	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Autobloccanti / verde piantumato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres di ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in muratura intonacata e tinteggiata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in muratura intonacata e tinteggiata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> comuni con rivestimento in pietra naturale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> autonomo con alimentazione a metano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> condominiale con alimentazione in rete comunale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

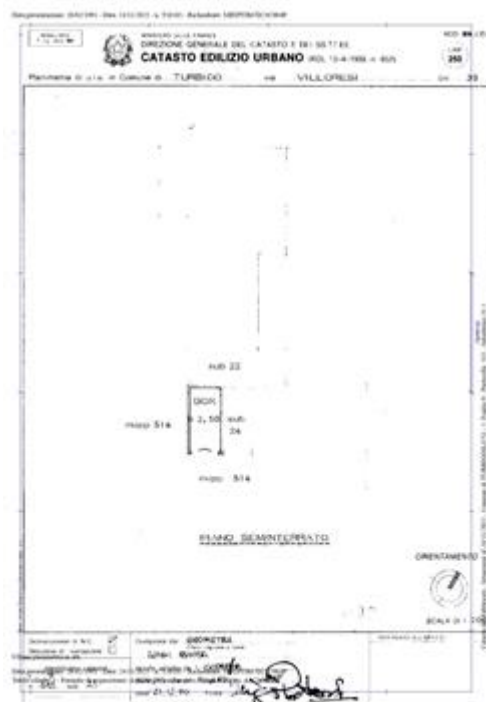


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
Balconi	5,00	x	30 %	=	1,50
Cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	109,00				98,00



ACCESSORI:

box singolo, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq,

rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999

Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.22, sub.24, mapp.514.

DIRITTO DI SUPERFICIE. L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 e mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Arbusta 16

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Arbusta 12/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 1.081,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilità

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Nenni 5

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 714,00

Valore massimo: 1.025,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Un comparabile derivante da compravendita.
- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche

generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Con riferimento all'abitazione in DIRITTO di SUPERFICIE:

SI PRECISA CHE IL SISTEMA DI INSERIMENTO DATI NEL PORTALE GENIUS PREVEDE UN CALCOLO AUTOMATICO NEL CASO VENGA INDICATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA CON INSERIMENTO DEL NUMERO DI ANNI COMPLESSIVO E DEGLI ANNI RESIDUI.

TALE MECCANISMO DI CALCOLO MODIFICA AUTOMATICAMENTE IN RIDUZIONE IL VALORE OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO CON MARKET COMPARISON APPROACH, INTESO COME DEFINITIVO E CALCOLATO COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

CONSIDERATA LA CONDIZIONE DI ANNI 99 RINNOVABILI PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IL VALORE INDICATO E OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO NELLA PRESENTE STIMA CON MARKET COMPARISON APPROACH, NON CONSIDERA RIDUZIONI IN FUNZIONE PROPORZIONALE AGLI ANNI RESIDUI, CONSIDERANDO INOLTRE LA RESIDUA DURATA DI ANNI 63 UN PERIODO ELEVATO DI ANNI.

DI CONSEGUENZA VIENE "FORZATO" IL SISTEMA INSERENDO "ANNI RESIDUI 99" IN MODO DA CONFERMARE IL VALORE OTTENUTO CON MCA COME SOPRA DEFINITO.

SI PRECISA TUTTAVIA CHE LA CONVENZIONE E' STATA STIPULATA IL 08/01/1988, DURATA ANNI 99 (RINNOVABILE DI ULTERIORI ANNI 99), ANNI RESIDUI 63.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER LE VERIFICHE IN MERITO AGLI ARTICOLI SEGNALATI IN "ELENCO FORMALITA' E GRAVAMI" RIGUARDANTI I VINCOLI DELLA CONVENZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si

fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	98,00	8,00	114.000,00	114.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.500,00**

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: **€. 113.500,00**

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:	€. 200,00
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:	€. 113.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un ufficio a piano terra, inserito in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 1.839,88 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc.

PIENA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.800,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla Convenzione Notaio Gamba rep.38451-6153 del 08/01/1988 si evidenziano in particolare i seguenti articoli:

Art.1 - Durata diritto di superficie anni 99.

Art.4 – Alla scadenza della concessione gli immobili in diritto di superficie e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Turbigo.

Nota: Si precisa che il mappale 510 è stato ceduto in PROPRIETA' e il mappale 513 in DIRITTO DI SUPERFICIE.

Art.8 - ... alloggi assegnati in godimento ai soci della cooperativa.

Art.9 – *Assegnazione alloggi a soggetti in possesso di requisiti per immobili destinati ad edilizia popolare.*

Art.12 – *Termini di rinnovo per concessione diritto di superficie da richiedersi entro un anno prima della scadenza.*

Art.13 – *Determinazione prezzo di cessione alloggi.*

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso ai box (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 di proprietà del Comune di Turbigo.

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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 08/01/1988 a firma di Notaio Gamba ai nn. 38451-6153 di repertorio, registrata il 19/01/1988 a Milano ai nn. 00950 serie 1V, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/03/2001 a firma di Notaio Cantù ai nn. 33316-12112 di repertorio, iscritta il 21/03/2001 a Milano 2 ai nn. 26356-6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000.

Importo capitale: Lire 6.000.000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11326 Registro generale n. 57772 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/03/2006 a firma di Notaio Cantù ai nn. 47096-22445 di repertorio, iscritta il 20/03/2006 a Milano 2 ai nn. 41728-9502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17733 Registro generale n. 95292 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 30107-4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Milano 2 ai nn. 47467-10538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 4800000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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 insolte alla data della perizia: **€. 1.700,00**

Millesimi condominiali: **96,21**

Ulteriori avvertenze:

Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale DI.MA. di Maria Teresa Cereda - via San Vincenzo n.2 Turbigio (VA).

Dalle informazioni sommarie ricevute dall'amministratore condominiale risultano delle spese complessive di circa €5.000 che vengono suddivise tra i lotti di proprietà Cooperativa Est Ticino, attualmente non utilizzati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO

DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena Proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL - Proprietà SUPERFICIARIA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Comune di Turbigo - Proprietà AREA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/01/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 46 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena proprietà (da verificare / vedi visura catastale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/12/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 45 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Diritto di superficie (da verificare / vedi visura catastale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 127, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n.18 alloggi e palazzina uffici, presentata il 17/09/1986 con il n. 10550 di protocollo, rilasciata il 08/01/1988, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127-86 prot.2218 di protocollo

Concessione Edilizia - Variante in Sanatoria a 127-86 **N. 163**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Sanatoria a 127-86, presentata il 23/11/1989 con il n. 13500 di protocollo, rilasciata il 18/12/1989 con il n. 1/89 prot.13500 di protocollo, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127/86 prot.2218 di protocollo

CILA Superbonus **N. 237-1147**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi Efficientamento Energetico - Superbonus, presentata il 20/01/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella porzione Sud il locale originariamente unico è stato diviso in tre ambienti e disimpegno di accesso al wc. Non sono state presentate/reperate pratiche in merito alle modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella porzione Sud il locale originariamente unico è stato diviso in tre ambienti e disimpegno di accesso al wc, NON indicati sulla planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali / Nuovo elaborato planimetrico a seguito di sanatoria (vedi regolarità edilizia). Comprensivo di spese professionali e diritti.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA VILLORESI 39, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Villorosi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un ufficio a piano terra, inserito in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna

di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 1.839,88 Euro, indirizzo catastale: via Villorresi n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 21/03/2000
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.1 bcnc.
PIENA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è posta in corpo staccato a piano terra lungo la via Villorresi, costituisce parte di un più ampio complesso condominiale sviluppato complessivamente su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Villorresi 39.

Ufficio PT: PIENA PROPRIETA'

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

PT: Ufficio costituito da otto locali disimpegni e due wc.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'ufficio presenta grado manutentivo generale sufficiente con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni e acqua calda sanitaria centralizzati. Gli impianti presentano uno stato manutentivo scarso. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si

rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetrocamera

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in Muratura intonacata e tinteggiata con coibentazione in Isolamento a cappotto

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: Tapparelle avvolgibili in PVC

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in Autobloccanti / verde piantumato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in muratura intonacata e tinteggiata

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in muratura intonacata e tinteggiata

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scaie: comuni con rivestimento in pietra naturale

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: autonomo con alimentazione a metano

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: condominiale con alimentazione in rete comunale

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

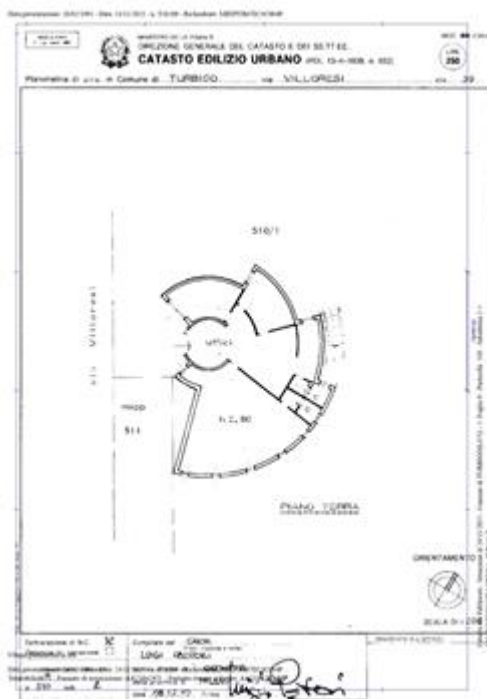


CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	176,00	x	100 %	=	176,00
Totale:	176,00				176,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Turbigo - via Tadini

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Robecchetto - via Umberto I

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.160,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 26.100,00 pari a 1.044,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Turbigio - via Tadini

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 855,00

Valore massimo: 1.129,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un

fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell’Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Tre comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI”- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l’accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	154.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 154.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 154.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull’analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L’immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte

correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	176,00	0,00	154.000,00	154.000,00
				154.000,00 €	154.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.500,00**

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: **€. 150.500,00**

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: **€. 1.700,00**

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: **€. 148.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO via Gramsci 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **94,80** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale , realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 473 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: affaccio su spazi comuni, sub.25, affaccio su spazi comuni, sub.12, spazi comuni

DIRITTO DI SUPERFICIE Indirizzo corretto via Gramsci n.3

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

A.1 box singolo, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 473 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, sub.40, sub.1 bcnc, sub.42, terrapieno.

DIRITTO DI SUPERFICIE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 128.000,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla Convenzione Notaio Parazzini rep.3328-287 del 14/02/1983 si evidenziano in particolare:

- Durata diritto di superficie anni 99.

- Alla scadenza della concessione gli immobili in diritto di superficie e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Turbigo.

Si precisa che è stata reperita esclusivamente la Nota di Trascrizione dell'atto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda in sede notarile.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso ai box (rampa per accesso carraio) è gravata da servitù a favore del condominio confinante a Sud di cui al mapp.431.

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:

Annotazione a iscrizione, stipulata il 01/08/2000 a firma di Notaio Cantù ai nn. 31786-11067 di repertorio, trascritta il 25/02/2005 a Milano 2 ai nn. 25767-7307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in quota

Convenzione Urbanistica, stipulata il 14/02/1983 a firma di Notaio Parazzini ai nn. 3328-287 di repertorio, trascritta il 17/03/1983 a Milano 2 ai nn. 15910-13398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

Annotazione a iscrizione, stipulata il 16/03/2009 a firma di Notaio Cantù ai nn. 55328-29001 di repertorio, trascritta il 30/04/2009 a Milano 2 ai nn. 53030-10403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in quota

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/03/2001 a firma di Notaio Cantù ai nn. 33316-12112 di

repertorio, iscritta il 21/03/2001 a Milano 2 ai nn. 26356-6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000.

Importo capitale: Lire 6.000.000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11326 Registro generale n. 57772 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/03/2006 a firma di Notaio Cantù ai nn. 47096-22445 di repertorio, iscritta il 20/03/2006 a Milano 2 ai nn. 41728-9502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17733 Registro generale n. 95292 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 30107-4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Milano 2 ai nn. 47467-10538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 4800000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.000,00
Millesimi condominiali:	29,140
Ulteriori avvertenze:	

Dati forniti dall'amministratore condominiale Dott. Luca Marini - via Matteotti n.12 Arconate (MI) - tel.0331-460513.

Millesimi 29,140

Spese annue: 900,00

Spese TOTALI scadute e non pagate: 8.586,41

In assenza di informazioni dettagliate si assumono due annualità arrotondate come spese arretrate anni 2024-2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Convenzione (dal 14/12/1983), con atto stipulato il 14/12/1983 a firma di Notaio Parazzini ai nn. 3328-287 di repertorio, trascritto il 17/03/1983 a Milano 2 ai nn. 15910-13398.

Il titolo è riferito solamente a DIRITTO DI SUPERFICIE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **101** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso residenziale, presentata il 05/07/1982, rilasciata il 16/07/1982 con il n. prot.7102 di protocollo, agibilità del 13/12/1984 con il n. 101-145/82 di protocollo

Concessione Edilizia N. **145**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 101-82, presentata il 05/10/1982, rilasciata il 27/12/1982 con il n. prot.9878 di protocollo, agibilità del 13/12/1984 con il n. 101-145/82 di protocollo

Scia in sanatoria N. **1722**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regolarizzazione difformità, presentata il 14/06/2024 con il n. 1722 di protocollo

CILA Superbonus N. **1301**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riqualficazione Energetica, presentata il 20/11/2022 con il n. 1301 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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 TURBIGO VIA GRAMSCI 3, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Gramsci 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **94,80** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale , realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-s1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 473 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: affaccio su spazi comuni, sub.25, affaccio su spazi comuni, sub.12, spazi comuni

DIRITTO DI SUPERFICIE Indirizzo corretto via Gramsci n.3

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia



scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale, realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su sette livelli di cui uno interrato e sei fuori terra. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Gramsci 3, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box e alla cantina avviene dalla rampa di accesso carraio su via Gramsci.

Appartamento PT: DIRITTO DI SUPERFICIE

Box Ps1: DIRITTO DI SUPERFICIE

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Gramsci, rampa di accesso e corsello di manovra.

P2: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere, balcone.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono considerando inoltre l'intervento di riqualificazione energetica effettuato sull'intero fabbricato (Superbonus 110). L'appartamento presenta grado manutentivo generale discreto con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni e acqua calda sanitaria centralizzati. Il box piano interrato presenta buona fruibilità e buone condizioni complessive. Gli impianti presentano uno stato manutentivo scarso. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetrocamera



pareti esterne: costruite in Muratura intonacata e tinteggiata con coibentazione in Isolamento a cappotto



protezioni infissi esterni: Tapparelle avvolgibili in PVC



pavimentazione esterna: realizzata in Autobloccanti / verde piantumato



pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica



rivestimento esterno: realizzato in muratura intonacata e tinteggiata



rivestimento interno: posto in muratura intonacata e tinteggiata



scaie: comuni con rivestimento in pietra naturale



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia



gas: autonomo con alimentazione a metano



idrico: condominiale con alimentazione in rete comunale

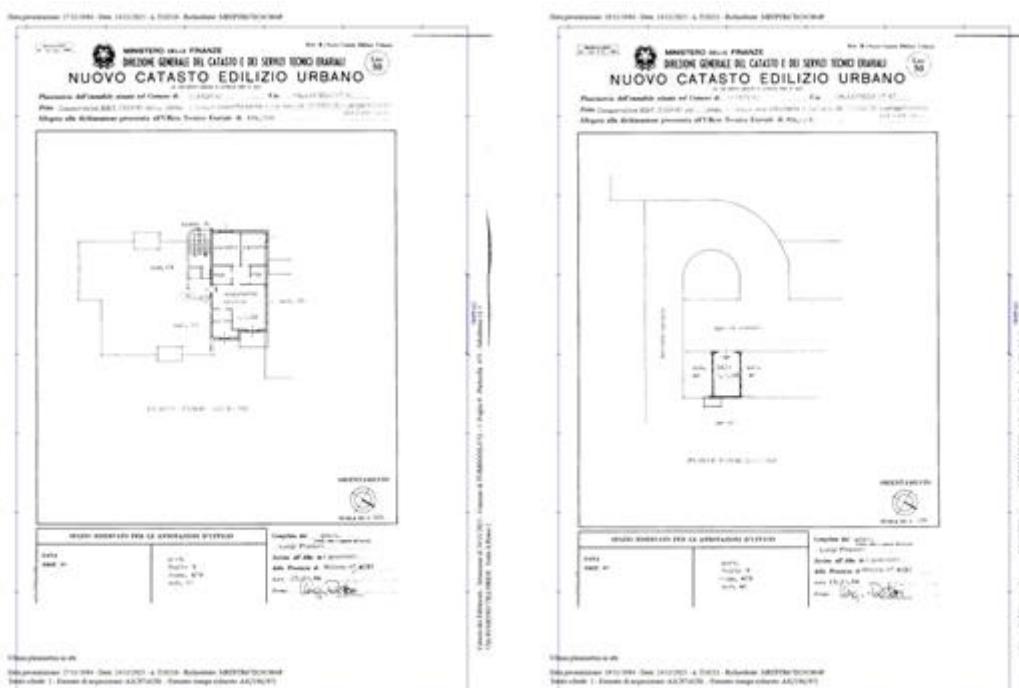


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Balconi	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	99,00				94,80



ACCESSORI:

box singolo, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 473 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: terrapieno, sub.40, sub.1 bcnc, sub.42, terrapieno.
DIRITTO DI SUPERFICIE.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Arbusta 16

Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Internet
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: via Arbusta 12/A
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 70.300,00 pari a 1.081,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Nenni 5
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate
Valore minimo: 750,00
Valore massimo: 1.050,00
Borsinoimmobiliare.it
Valore minimo: 714,00
Valore massimo: 1.025,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell’Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell’Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Un comparabile derivante da compravendita.
- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI”- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.
- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l’accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.
- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Con riferimento all’abitazione in DIRITTO di SUPERFICIE:

SI PRECISA CHE IL SISTEMA DI INSERIMENTO DATI NEL PORTALE GENIUS PREVEDE UN CALCOLO AUTOMATICO NEL CASO VENGA INDICATA LA PROPRIETA’ SUPERFICIARIA CON INSERIMENTO DEL NUMERO DI ANNI COMPLESSIVO E DEGLI ANNI RESIDUI.

TALE MECCANISMO DI CALCOLO MODIFICA AUTOMATICAMENTE IN RIDUZIONE IL VALORE OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO CON MARKET COMPARISON APPROACH, INTESO COME DEFINITIVO E CALCOLATO COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

CONSIDERATA LA CONDIZIONE DI ANNI 99 RINNOVABILI PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IL VALORE INDICATO E OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO NELLA PRESENTE STIMA CON MARKET COMPARISON APPROACH, NON CONSIDERA

RIDUZIONI IN FUNZIONE PROPORZIONALE AGLI ANNI RESIDUI, CONSIDERANDO INOLTRE LA RESIDUA DURATA DI ANNI 63 UN PERIODO ELEVATO DI ANNI.

DI CONSEGUENZA VIENE "FORZATO" IL SISTEMA INSERENDO "ANNI RESIDUI 99" IN MODO DA CONFERMARE IL VALORE OTTENUTO CON MCA COME SOPRA DEFINITO.

SI PRECISA TUTTAVIA CHE LA CONVENZIONE E' STATA STIPULATA IL 14/02/1983, DURATA ANNI 99, ANNI RESIDUI 56.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER LE VERIFICHE IN MERITO AGLI ARTICOLI SEGNALATI IN "ELENCO FORMALITA' E GRAVAMI" RIGUARDANTI I VINCOLI DELLA CONVENZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	94,80	10,00	130.000,00	130.000,00
				130.000,00 €	130.000,00 €

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: **€. 130.000,00**

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: **€. 130.000,00**

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: **€. 2.000,00**

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: **€. 128.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a TURBIGO via Gramsci 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **43,25** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da una unità cantina/deposito a piano interrato, inserita in un complesso condominiale, realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 473 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.359,57 Euro, indirizzo catastale: via Gramsci 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/12/1990 Pratica n. MI0142396 in atti dal 07/03/2006 LOCALE COMUNE SOCI COOP-CIRCOLO CULTURALE RICREATIVO (n. 146412.1/1990)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: Terrapieno, spazi comuni, sub.53, terrapieno.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla Convenzione Notaio Parazzini rep.3328-287 del 14/02/1983 si evidenziano in particolare:

- Durata diritto di superficie anni 99.
- Alla scadenza della concessione gli immobili in diritto di superficie e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Turbigo.

Si precisa che è stata reperita esclusivamente la Nota di Trascrizione dell'atto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda in sede notarile.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso ai box (rampa per accesso carraio) è gravata da servitù a favore del condominio confinante a Sud di cui al mapp.431.

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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 14/02/1983 a firma di Notaio Parazzini ai nn. 3328-287 di repertorio, trascritta il 17/03/1983 a Milano 2 ai nn. 15910-13398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/03/2001 a firma di Notaio Cantù ai nn. 33316-12112 di repertorio, iscritta il 21/03/2001 a Milano 2 ai nn. 26356-6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000.

Importo capitale: Lire 6.000.000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11326 Registro generale n. 57772 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/03/2006 a firma di Notaio Cantù ai nn. 47096-22445 di repertorio, iscritta il 20/03/2006 a Milano 2 ai nn. 41728-9502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 3750000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 5.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17733 Registro generale n. 95292 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 30107-4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Milano 2 ai nn. 47467-10538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 4800000.

Importo capitale: 2400000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 600,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 550,00**

Millesimi condominiali: **21,740**

Ulteriori avvertenze:

Dati forniti dall'amministratore condominiale Dott. Luca Marini - via Matteotti n.12 Arconate (MI) - tel.0331-460513.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO

STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Convenzione (dal 14/12/1983), con atto stipulato il 14/12/1983 a firma di Notaio Parazzini ai nn. 3328-287 di repertorio, trascritto il 17/03/1983 a Milano 2 ai nn. 15910-13398.

Il titolo è riferito solamente a DIRITTO DI SUPERFICIE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **101** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso residenziale, presentata il 05/07/1982, rilasciata il 16/07/1982 con il n. prot.7102 di protocollo, agibilità del 13/12/1984 con il n. 101-145/82 di protocollo

Concessione Edilizia N. **145**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 101-82, presentata il 05/10/1982, rilasciata il 27/12/1982 con il n. prot.9878 di protocollo, agibilità del 13/12/1984 con il n. 101-145/82 di protocollo

Scia in sanatoria N. **1722**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regolarizzazione difformità, presentata il 14/06/2024 con il n. 1722 di protocollo

CILA Superbonus N. **1301**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riquilificazione Energetica, presentata il 20/11/2022 con il n. 1301 di protocollo

Concessione Edilizia N. **168**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione accesso esterno con relativa scala, presentata il 04/11/1986 con il n. 12731 di protocollo, rilasciata il 31/03/1988 con il n. 168-86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità fg.9 mapp.473 sub.69

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Dal sopralluogo sono stati rilevati divisori interni NON presenti sulla C.E.168-86 oltre alla chiusura di una porta e tre finestre verso il corsello box. Per la regolarizzazione dovranno essere rimossi i divisori non indicati e ripristinate le aperture.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristini: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - L'elaborato planimetrico disponibile sul sito del Catasto NON coincide con l'elenco subalterni. - L'elenco subalterni risulta essere AGGIORNATO rispetto alle unità presenti nell'edificio. - Il sub.1 bcnc presente sull'elaborato planimetrico NON è indicato sull'elenco subalterni e allo stato di fatto risulta NON esistente. - L'attuale unità sub.69 oggetto di stima a piano interrato risulta dalla fusione degli originali sub.2 sub.36 sub.37 (visibili sull'elaborato planimetrico). - All'interno dell'unità sono state realizzate delle pareti interne NON coincidenti con quanto indicato nella C.E.168-86. - La planimetria catastale NON riporta due pareti indicate nella C.E.168-86. - Rispetto a quanto indicato nella C.E.168-86 sono state chiuse due finestre e una porta d'accesso al corsello box. Due finestre NON risultano indicate sulla planimetria catastale. - In merito ai divisori interni non coincidenti con la C.E.168-86 si dovrà provvedere alla rimozione. - Dovrà essere presentata nuova planimetria catastale a seguito di ripristini (vedi regolarità edilizia).

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova planimetria catastale a seguito di ripristini (vedi regolarità edilizia): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA GRAMSCI 3, FRAZIONE -, QUARTIERE -

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a TURBIGO via Gramsci 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **43,25** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da una unità cantina/deposito a piano interrato, inserita in un complesso condominiale, realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 473 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.359,57 Euro, indirizzo catastale: via Gramsci 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/12/1990 Pratica n. MI0142396 in atti dal 07/03/2006 LOCALE COMUNE SOCI COOP-CIRCOLO CULTURALE RICREATIVO (n. 146412.1/1990)

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: Terrapieno, spazi comuni, sub.53, terrapieno.

DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 farmacie
 negozi al dettaglio
 supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da una unità cantina/deposito a piano interrato, inserita in un complesso condominiale, realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità è inserita in un fabbricato sviluppato complessivamente su sette livelli di cui uno interrato e sei fuori terra. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Gramsci 3, l'accesso all'unità avviene da un ingresso esclusivo posto a piano terra direttamente sulla via Gramsci e dagli spazi comuni condominiali tramite la rampa di accesso carraio su via Gramsci.

Unità Ps1: DIRITTO DI SUPERFICIE

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Unità costituita da cantina/deposito a piano interrato con altezza interna di mt.2.50, catastalmente indicata con categoria A/10. Sulla planimetria catastale è riportata la descrizione "circolo culturale ricreativo". Si precisa tuttavia che a causa della difformità edilizia dell'unità dovrà essere presentata pratica in sanatoria con successiva modifica della destinazione catastale a deposito/cantina C/2. Allo stato attuale l'unità è costituita da tre locali principali oltre a disimpegni, servizi e ripostiglio.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono considerando inoltre l'intervento di riqualificazione energetica effettuato sull'intero fabbricato (Superbonus 110). L'unità presenta grado manutentivo generale particolarmente scarso con evidenti necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. E'

presente impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con aerotermi e acqua calda sanitaria centralizzati. Gli impianti presentano uno stato manutentivo molto scarso. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetro

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in Muratura intonacata e tinteggiata

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in muratura intonacata e tinteggiata

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in muratura intonacata e tinteggiata

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: Non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: autonomo con alimentazione a metano conformità: Non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: condominiale con alimentazione in rete comunale conformità: Non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

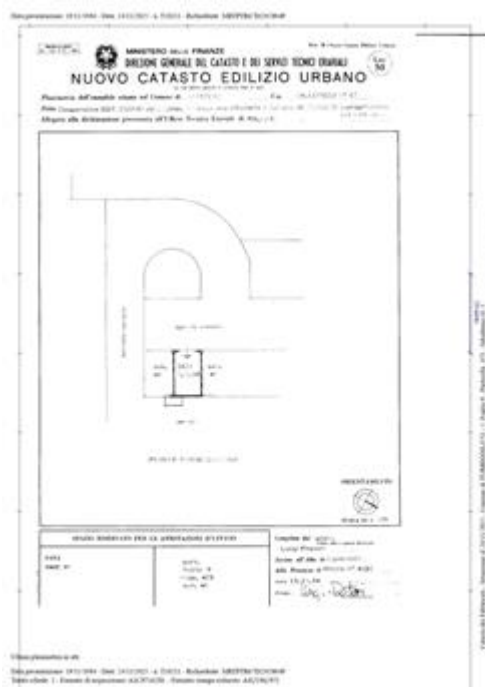
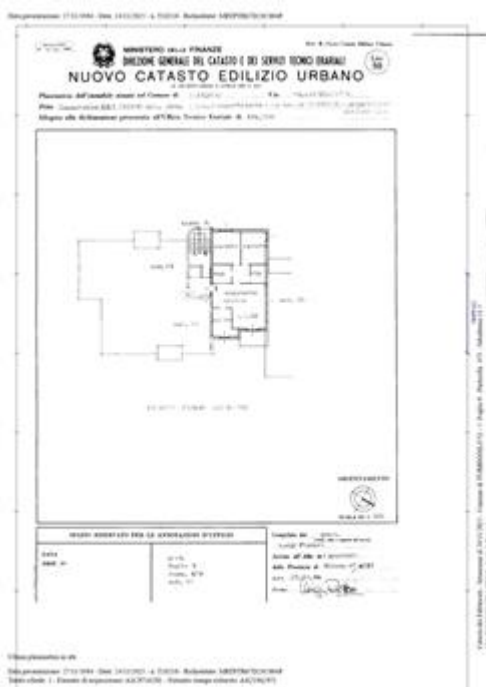


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	173,00	x	25 %	=	43,25
Totale:	173,00				43,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Arbusta 16

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Arbusta 12/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 1.081,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Nenni 5

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 714,00

Valore massimo: 1.025,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Un comparabile derivante da compravendita.
- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

NEL CASO SPECIFICO IL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE VIENE DEFINITO APPLICANDO IL COEFFICIENTE 0,25 PER LA DESTINAZIONE SPECIFICA, SULLA BASE DEL VALORE UNITARIO DEFINITO PER ALTRA UNITÀ AD USO APPARTAMENTO STIMATA ALL'INTERNO DELLO STESSO FABBRICATO.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.
- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la

fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Con riferimento al DIRITTO di SUPERFICIE:

SI PRECISA CHE IL SISTEMA DI INSERIMENTO DATI NEL PORTALE GENIUS PREVEDE UN CALCOLO AUTOMATICO NEL CASO VENGA INDICATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA CON INSERIMENTO DEL NUMERO DI ANNI COMPLESSIVO E DEGLI ANNI RESIDUI.

TALE MECCANISMO DI CALCOLO MODIFICA AUTOMATICAMENTE IN RIDUZIONE IL VALORE OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO CON MARKET COMPARISON APPROACH, INTESO COME DEFINITIVO E CALCOLATO COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

CONSIDERATA LA CONDIZIONE DI ANNI 99 RINNOVABILI PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IL VALORE INDICATO E OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO NELLA PRESENTE STIMA CON MARKET COMPARISON APPROACH, NON CONSIDERA RIDUZIONI IN FUNZIONE PROPORZIONALE AGLI ANNI RESIDUI, CONSIDERANDO INOLTRE LA RESIDUA DURATA DI ANNI 63 UN PERIODO ELEVATO DI ANNI.

DI CONSEGUENZA VIENE "FORZATO" IL SISTEMA INSERENDO "ANNI RESIDUI 99" IN MODO DA CONFERMARE IL VALORE OTTENUTO CON MCA COME SOPRA DEFINITO.

SI PRECISA TUTTAVIA CHE LA CONVENZIONE E' STATA STIPULATA IL 14/02/1983, DURATA ANNI 99, ANNI RESIDUI 56.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER LE VERIFICHE IN MERITO AGLI ARTICOLI SEGNALATI IN "ELENCO FORMALITA' E GRAVAMI" RIGUARDANTI I VINCOLI DELLA CONVENZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	54.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 54.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 54.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	cantina	43,25	0,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	54.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.500,00**

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: **€. 52.500,00**

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):	
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:	€. 550,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -50,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO via Villoresi 67, frazione -, quartiere - per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale , realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 431 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 240 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.67, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/2016 Pratica n. MI0592835 in atti dal 26/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 258468.1/2016)
Coerenze: Da Nord in senso orario Parti comuni, altra unità, terrapieno, parti comuni.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- Il lotto n.10 è costituito da una unità catastalmente identificata C/2 deposito, utilizzata come spazio condominiale fino dalla costruzione originaria.

- NON è stato possibile accedere all'unità.

- La conformazione risulta oggettivamente come spazio comune aperto accessibile dalla rampa per ingresso carraio e dalle scale comuni.
- Dalle pratiche edilizie si evince come l'unità in oggetto fosse originariamente progettata come spazio aperto accessibile dalle parti comuni e suddiviso in posti auto aperti.
- La PLANIMETRIA CATASTALE di PRIMO IMPIANTO identifica gli spazi come "stenditoio / deposito-motocicli / centrale termica / wc comune con tutti i subalterni".
- Risulta evidente che a prescindere dalle planimetrie di progetto (rispetto alle quali risulta non conforme) l'unità abbia sempre avuto la conformazione e l'utilizzo attuale definito dalle planimetrie catastali di primo impianto. Tale condizione è confermata dalla presenza di centrale termica e wc comune.
- Da informazioni ricevute dall'amministratore condominiale l'unità NON è quotata e NON ha millesimi in quanto sempre considerata parte comune.
- Si precisa che originariamente il fabbricato di cui al fg.9 mapp.431 risulta in diritto
- L'amministratore condominiale ha interessato in merito il Notaio Carugati (che si è occupato della trasformazione del diritto di superficie per il fabbricato), di seguito la risposta:

"Come avrà bene inteso, non condivido granchè l'impostazione data alla vicenda dal Concordato, a partire dall'assunto che l'immobile in questione "appartenga" ancora (per di più, in piena proprietà) alla società Est Ticino Società Cooperativa. Avrei quindi difficoltà a sostenere la percorribilità di una "vendita", con relativa tassazione, dal Concordato al Condominio.

Mi sembra invece più percorribile un atto di natura transattiva/ricognitiva all'interno del quale il concordato (verso un corrispettivo, da parte del Condominio, molto rivisto in punto quantum) RICONOSCA, in base a tutti gli elementi già descritti, che quel bene rientra già fra le parti comuni condominiali e quindi non possa essere oggetto di procedura esecutiva; il Concordato rinunzierebbe così alla prosecuzione dell'esecuzione, e le spese dell'atto di natura ricognitiva potrebbero essere suddivise tra le due parti.

Per la sottoscrizione di questo atto occorrerebbe che i condòmini rilasciassero apposita procura all'amministratore del Condominio. Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare in oggetto verrebbe poi

accatastata (come Bene Comune Censibile, non più alla Cooperativa Est Ticino, ma) a tutti condòmini, sulla base dei rispettivi millesimi sulle parti comuni condominiali. Il costo di questo atto, e della procura/procure necessarie per sottoscriverlo, si aggira intorno ad Euro 3500,00 tutto compreso.

Circa la "trasformazione", dell'unità in questione (mappale 431/15) da proprietà superficiaria a proprietà piena, rilevo che oggi, in Catasto, tale unità risulta già intestata (ancorchè alla Cooperativa Est Ticino) in piena proprietà. L'atto ricognitivo (di cui sopra) non farebbe altro che aggiornare l'indicata intestazione, come detto per millesimi, a tutti i condòmini.

Bisognerebbe, però, sul punto, fare un passaggio in Comune. Il Comune non si è mai posto la questione della trasformazione di quella unità da diritto di superficie in proprietà, perché

ha sempre considerato tale unità come parte comune condominiale, e quindi insuscettibile di autonoma trasformazione. L'ideale sarebbe comunque ottenere una dichiarazione dal Comune di Turbigo dalla quale si evincesse, con chiarezza, che la trasformazione delle unità immobiliari private da proprietà superficiaria a proprietà piena ha dato luogo alla conseguente, analoga trasformazione anche della parti comuni condominiali, compreso il bene comune censibile (al mappale 431/15) di cui ci stiamo occupando."

- Considerata la natura dell'unità immobiliare, la conformazione, l'assenza di millesimi condominiali e l'utilizzo oggettivo degli spazi risalente alla costruzione originaria, si condividono le osservazioni del notaio in merito all'opportunità di un atto di natura transattiva/ricognitiva per la cessione dell'unità al condominio. Considerate le caratteristiche complessive, risulta inoltre evidente come tale unità NON abbia una valenza commerciale ai fini della vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi allegate Convenzioni.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI IN MERITO ALLE CONVENZIONI.

L'accesso all'unità sub.69 gode di servitù a favore nei confronti della rampa di accesso carraio realizzata sul mapp.473 confinante a Nord.

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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 30/07/1980 a firma di Notaio Palavera ai nn. 31290 di repertorio, trascritta il 09/10/1980 a Milano 2 ai nn. 54273-43561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, stipulata il 16/05/2000 a firma di Notaio Palavera ai nn. 31290 di repertorio, trascritta il 09/10/1980 a Milano 2 ai nn. 30548-10238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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

Ulteriori avvertenze:

Dati forniti dall'amministratore condominiale VIR Srl - via Dante n.2 Vergiate (VA) - tel.0331-964497.

Da informazioni ricevute dall'amministratore l'unità costituisce parte comune come da utilizzo corrente e sempre esercitato dalla data della costruzione originaria.

In quanto spazio comune condominiale NON sono stati attribuiti millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO.

PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Convenzione (dal 30/07/1980), con atto stipulato il 30/07/1980 a firma di Notaio Parazzini ai nn. 31290 di repertorio, trascritto il 09/10/1980 a Milano 2 ai nn. 54273-43561.

Il titolo è riferito solamente a DIRITTO DI SUPERFICIE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 20 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori

di Costruzione Edificio Residenziale in zona E.E.P., presentata il 30/01/1980, rilasciata il 01/02/1980 con il n. prot.1015 di protocollo, agibilità del 22/02/1982 con il n. 63/81 di protocollo

Concessione Edilizia N. 90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante piano cantina C.E. 20-1980, presentata il 26/05/1980, rilasciata il 28/05/1980 con il n. prot.4599 di protocollo, agibilità del 22/02/1982 con il n. 63/81 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NON viene indicato un costo di regolarizzazione in quanto unità destinata a cessione tramite atto transattivo/ricognitivo.

Gli eventuali costi saranno a carico del condominio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'analisi della documentazione edilizia si desume quanto segue: - La pratica edilizia originaria e la successiva variante indicavano una suddivisione in cantine/unità più articolata. - Si desume che in fase di costruzione originaria, all'interno del profilo dell'attuale unità sub.69, fossero state realizzate solo tre unità. Sub.2 con accesso dal piano terra tramite scala interna, sub.36 sub.37 con accesso dal corsello box. - Successivamente le tre unità sub.2 sub.36 sub.37 sono state unite a formare il sub.69. - Lo stato attuale dell'unità NON corrisponde alla pratica edilizia originaria e alla successiva variante. - All'interno dell'unità sono state realizzate delle pareti interne e chiusura di porte d'accesso dal corsello box NON indicate nelle planimetrie di progetto. - A seguito di ripetute ed approfondite ricerche c/o Ufficio Tecnico del Comune di Turbigo, non sono state reperite pratiche in merito alle modifiche interne. Dovrà essere presentata pratica in sanatoria. - Considerata le caratteristiche e la natura dell'unità, posta a piano interrato e con altezza interna dei locali di mt.2.50, la sanatoria dovrà avere per oggetto la corretta identificazione dell'unità come conformazione e come destinazione a cantina/deposito.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'analisi della documentazione catastale si desume quanto segue: - L'elaborato planimetrico disponibile sul sito del Catasto NON coincide con l'elenco subalterni. - L'elenco subalterni risulta essere AGGIORNATO rispetto alle unità presenti nell'edificio. - Il sub.1 bcnc presente sull'elaborato planimetrico NON è indicato sull'elenco subalterni e allo stato di fatto risulta NON esistente. - L'attuale unità sub.69 oggetto di stima a piano interrato risulta dalla fusione degli originali sub.2 sub.36 sub.37 (visibili sull'elaborato planimetrico). - L'attuale unità sub.69 risulta impropriamente classificato al catasto come ufficio A/10, non avendo le caratteristiche edilizie coerenti. - A seguito di ricerca NON è stato possibile reperire le planimetrie catastali degli originali sub.2 sub.36 sub.37. - Le seguenti pratiche catastali: 1) VARIAZIONE del

20/11/1990 Pratica n. MI0142316 in atti dal 07/03/2006 FUS E FRZ (n. 145335.1/1990) 2) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/12/1990 Pratica n. MI0142396 in atti dal 07/03/2006 LOCALE COMUNE SOCI COOP-CIRCOLO CULTURALE RICREATIVO (n.146412.1/1990) risultano presentate esclusivamente come pratiche catastali senza precedente pratica edilizia. - All'interno dell'unità sono state realizzate delle pareti interne e chiusura di porte d'accesso dal corsello box, NON indicate nella planimetria catastale. - Considerata la natura dell'unità posta a piano interrato, l'altezza interna dei locali di mt.2.50 e la necessità di regolarizzazione edilizia tramite pratica in sanatoria, sarà necessario nuovo accatastamento, a seguito di sanatoria, con nuova classificazione a deposito/cantina C/2.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA VILLORESI 67, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Villoresi 67, frazione -, quartiere - per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale , realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 431 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 240 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.67, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/2016 Pratica n. MI0592835 in atti dal 26/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 258468.1/2016)
Coerenze: Da Nord in senso orario Parti comuni, altra unità, terrapieno, parti comuni.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedi premesse iniziali e considerazioni in merito a regolarità edilizia/catastale.

NON è stato possibile accedere all'unità.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base di quanto sopra indicato NON viene attribuito un valore all'unità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla base di quanto sopra indicato NON viene attribuito un valore all'unità.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: **€. 0,00**

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: **€. 0,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO via Vittorio Veneto, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un ufficio a piano interrato, inserito in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato originariamente nel 1960 e successivamente riqualificato nel 2004, posto nella zona centrale del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 1.471,90 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: Terrapieno, altra unità, sub.701 bcnc, altra unità.
PIENA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI.

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:

Convenzione Edilizia, stipulata il 28/09/2025 a firma di Notaio Cantù ai nn. 45729-21311 di repertorio, trascritta il 21/10/2005 a Milano 2 ai nn. 156288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 14/05/2008 a firma di Notaio Cantù ai nn. 53047-27227 di repertorio, trascritta il 25/09/2008 a Milano 2 ai nn. 139035-22314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/05/2005 a firma di Notaio Cantù ai nn. 44866-20584 di repertorio, iscritta il 10/06/2005 a Milano 2 ai nn. 85974-21175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1700000.

Importo capitale: 3400000.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 1.600,00
Millesimi condominiali:	74,73
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Gestioni Immobiliari snc di Lavanga M. e V. - via Fabio Filzi 4 bis - Pogliano Milanese (MI)	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di Notaio Cantù ai nn. 43181-19424 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a Milano 2 ai nn. 161488-84980

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società (dal 28/06/2000 fino al 27/10/2004), con atto stipulato il 28/06/2000 a firma di Notaio Prinetti ai nn. 85422 di repertorio, trascritto il 14/07/2000 a Milano 2 ai nn. 69607-47257

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona B1 _ TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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 TURBIGO VIA VITTORIO VENETO, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Vittorio Veneto, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un ufficio a piano interrato, inserito in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato originariamente nel 1960 e successivamente riqulificato nel 2004, posto nella zona centrale del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 1.471,90 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Terrapieno, altra unità, sub.701 bcnc, altra unità.

PIENA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un ufficio a piano interrato, inserito in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato originariamente nel 1960 e successivamente riqualificato nel 2004, posto nella zona centrale del Comune di Turbigo (MI).

L'unità è posta a piano interrato, costituisce parte di un più ampio complesso condominiale sviluppato complessivamente su tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra. L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto n.6 mentre l'ingresso tramite rampa carraia dalla via Corte Nobile.

Ufficio Ps1: PIENA PROPRIETA'

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Ufficio costituito da due locali principali, locale tecnico e wc.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'ufficio presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento/condizionamento con pompa di calore e impianto idrico-sanitario. Gli impianti presentano uno stato manutentivo discreto. Non sono state fornite/reperite tutte le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetrocamera

pareti esterne: costruite in Muratura intonacata e tinteggiata / mattoni paramano

pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica

rivestimento interno: posto in muratura intonacata e tinteggiata

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: allegata a documentazione Comune prot.4563-2008

gas: autonomo con alimentazione a metano conformità: allegata a documentazione Comune prot.4563-2008

idrico: condominiale con alimentazione in rete comunale conformità: allegata a documentazione Comune prot.4563-2008



termico: Autonomo con alimentazione in Pompa di calore i diffusori sono in Aerotermi conformità: allegata a documentazione Comune prot.4563-2008



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Internet
 Descrizione: Ufficio
 Indirizzo: Turbigo - via Tadini
 Superfici principali e secondarie: 40
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 54.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Internet
 Descrizione: Ufficio
 Indirizzo: Robecchetto - via Umberto I
 Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.160,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 26.100,00 pari a 1.044,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Turbigio - via Tadini

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 855,00

Valore massimo: 1.129,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite

ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Tre comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **131.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2,

conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	170,00	0,00	131.400,00	131.400,00
				131.400,00 €	131.400,00 €

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: **€. 131.400,00**

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: **€. 131.400,00**

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: **€. 1.600,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO via Roma, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un ufficio a piano interrato, inserito in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato originariamente nel 1960 e successivamente riqalificato nel 2004, posto nella zona centrale del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3.00 / 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 559 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 1.146,53 Euro, indirizzo catastale: via Paolo Tatti n.3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Terrapieno, altra unità, cortile comune, altra unità, via Roma, altra unità.

PIENA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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 insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni ricevute NON è presente una amministrazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE

NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata (dal 21/01/1993), con atto stipulato il 21/01/1993 a firma di Notaio Cantù ai nn. 13627 di repertorio, registrato il 26/01/1993 a Monza ai nn. 446

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A SEGUITO DI RICHIESTE E APPROFONDIMENTI CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, **NON SONO STATE REPERITE LE PRATICHE EDILIZIE ORIGINARIE RIFERITE ALL'IMMOBILE.**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Cambio di Destinazione d'uso **N. 3168**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Senza Opere, presentata il 25/02/2010 con il n. 3168 di protocollo, agibilità del 11/03/2010 con il n. 4057 di protocollo.

Dichiarazione di Agibilità ai sensi del DPR 380-2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona A _ tessuto di valore storico ambientale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A SEGUITO DI RICHIESTE E APPROFONDIMENTI CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, **NON SONO STATE REPERITE LE PRATICHE EDILIZIE ORIGINARIE RIFERITE ALL'IMMOBILE.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano terra è presente una "bussola" di ingresso e una parete divisoria del locale principale NON indicati sulla planimetria catastale. Dovrà essere presentata nuova planimetria catastale a seguito di ripristino (vedi regolarità edilizia).

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino a seguito di rimozione "bussola" di ingresso e parete divisoria locale principale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

A SEGUITO DI RICHIESTE E APPROFONDIMENTI CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, **NON SONO STATE REPERITE LE PRATICHE EDILIZIE ORIGINARIE RIFERITE**

ALL'IMMOBILE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
Conforme a seguito di ripristini (vedi regolarità edilizia)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA ROMA, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Roma, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un ufficio a piano interrato, inserito in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato originariamente nel 1960 e successivamente riquilificato nel 2004, posto nella zona centrale del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3.00 / 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 559 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 1.146,53 Euro, indirizzo catastale: via Paolo Tatti n.3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Terrapieno, altra unità, cortile comune, altra unità, via Roma, altra unità.

PIENA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da una unità ufficio a piano terra e archivio a piano primo, inserito in un complesso centrale storico, realizzato originariamente agli inizi del 1900 posto nella zona centrale del Comune di Turbigo (MI).

L'ingresso pedonale avviene dalla via Roma mentre l'accesso carraio avviene dalla via Tatti.

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

PT: Ufficio costituito da disimpegno di ingresso tre locali, corridoio, bagno, locale caldaia.

P1: Archivio con accesso dal cortile, scala e ballatoio comune oltre a porzione di "cascina" aperta (vedi planimetria catastale).

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente molto scarse con un grado di manutenzione complessivo molto scarso ed in evidente stato di abbandono. L'ufficio presenta grado manutentivo generale PESSIMO con un evidente livello di FATISCENZA. L'unità presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento/condizionamento con caldaia a gas e termosifoni in alluminio, impianto idrico-sanitario. Gli impianti presentano uno stato manutentivo PESSIMO. Non sono state fornite/reperite tutte le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Legno/vetro pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in Muratura intonacata e tinteggiata pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in muratura intonacata e tinteggiata pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: autonomo con alimentazione a metano pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: condominiale con alimentazione in rete comunale pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: Autonomo con alimentazione in Caldaia a gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio PT	68,00	x	100 %	=	68,00
Archivio P1	52,00	x	50 %	=	26,00
Cascina aperta P1	29,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	149,00				94,00

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 495,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Indirizzo: Turbigio vicolo Montello

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 690,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 65.550,00 pari a 655,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 704,00

Valore massimo: 805,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Tre comparabili derivanti da offerte di mercato.

Considerata la tipologia di immobile e le caratteristiche complessive sono stati reperiti comparabili simili per caratteristiche e stato manutentivo a prescindere dalla destinazione ufficio/abitazione.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI”- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l’accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull’analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L’immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	94,00	0,00	31.400,00	31.400,00
				31.400,00 €	31.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.900,00**

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: **€. 30.900,00**

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: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a TURBIGO via Libertà 9, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da una unità cantina/deposito a piano interrato, inserita in un complesso condominiale, realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 311 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 31,25 Euro, indirizzo catastale: via Libertà 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2025 Pratica n. MI0180420 in atti dal 12/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 180420.1/2025)
Coerenze: Da Nord in senso orario mapp.178, mapp.133, parti comuni mapp.142, sub.5.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità oggetto di stima è costituita da un piccolo box per rimassaggio moto/bici inserito in un

contesto condominiale ristrutturato.

L'unità è attualmente usata a livello condominiale come locale comune.

NON è stato possibile contattare l'amministratore condominiali per informazioni in merito all'unità.

L'unità risulta ad oggi di proprietà della Cooperativa Est Ticino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 30/04/1993 a firma di Notaio Cantù ai nn. 14312 di repertorio, trascritta il 15/01/1998 a Milano 2 ai nn. 2224-29, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Restrizione di beni

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 30/04/1993 a firma di Notaio Cantù ai nn. 14313-2437 di repertorio, trascritta il 11/12/2009 a Milano 2 ai nn. 167037-27940, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RESTRIZIONE DI BENI

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**

Ulteriori avvertenze:

NON è stato possibile contattare l'amministratore condominiali per informazioni in merito all'unità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A SEGUITO DI RICHIESTE E APPROFONDIMENTI CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, **NON SONO STATE REPERITE LE PRATICHE EDILIZIE ORIGINARIE RIFERITE ALL'IMMOBILE** come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Turbigo:

“Buongiorno, in riscontro alla richiesta di accesso agli al n. 115/25 relativo alla sola unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 4 mappale 311 di via Liberta via Liberta 5/9, si comunica che, sulla base degli elementi indicati nell’istanza nonché delle verifiche effettuate presso gli archivi di competenza di questo Ufficio, condotte mediante i riferimenti disponibili (nominativi, dati catastali e ulteriori riferimenti), non è stata rinvenuta alcuna documentazione riconducibile a quanto oggetto della richiesta. Distinti saluti.

Area 4 tecnica - Gestione del Territorio / Servizio Urbanistica / Comune di Turbigo”

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona C_tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A SEGUITO DI RICHIESTE E APPROFONDIMENTI CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, **NON SONO STATE REPERITE LE PRATICHE EDILIZIE ORIGINARIE RIFERITE ALL'IMMOBILE** come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Turbigo:

“Buongiorno, in riscontro alla richiesta di accesso agli al n. 115/25 relativo alla sola unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 4 mappale 311 di via Liberta via Liberta 5/9, si comunica che, sulla base degli elementi indicati nell’istanza nonché delle verifiche effettuate presso gli archivi di competenza di questo Ufficio, condotte mediante i riferimenti disponibili (nominativi, dati catastali e ulteriori riferimenti), non è stata rinvenuta alcuna

documentazione riconducibile a quanto oggetto della richiesta. Distinti saluti.

Area 4 tecnica - Gestione del Territorio / Servizio Urbanistica / Comune di Turbigo”

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

A SEGUITO DI RICHIESTE E APPROFONDIMENTI CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, NON SONO STATE REPERITE LE PRATICHE EDILIZIE ORIGINARIE RIFERITE ALL'IMMOBILE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA LIBERTÀ 9, FRAZIONE -, QUARTIERE -

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a TURBIGO via Libertà 9, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da una unità cantina/deposito a piano interrato, inserita in un complesso condominiale, realizzato nel 1984, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 311 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 31,25 Euro, indirizzo catastale: via Libertà 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2025 Pratica n. MI0180420 in atti dal 12/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 180420.1/2025)
Coerenze: Da Nord in senso orario mapp.178, mapp.133, parti comuni mapp.142, sub.5.

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

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da una unità ad uso box per rimessaggio moto/bici, inserito in un complesso condominiale posto nella zona centrale del Comune di Turbigo (MI). L'ingresso pedonale e carraio al complesso condominiale avviene dalla via Libertà 9.

PT: Box di piccole dimensioni per rimessaggio moto/bici.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'unità in oggetto presenta uno stato manutentivo discreto con impianto elettrico sottotraccia. Non sono state fornite/reperate tutte le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetro



pareti esterne: costruite in Muratura intonacata e tinteggiata



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: Non fornite/reperate



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box moto/bici	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Box

Indirizzo: Robcechetto con Induno - via Kennedy

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 10.500,00 pari a 583,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 9.975,00 pari a 554,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Box

Indirizzo: Turbigio - via Volta

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 576,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 14.250,00 pari a 548,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 950,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 605,00

Valore massimo: 933,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la

fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell’Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI”- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l’accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	cantina	12,50	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

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: **€. 6.000,00**

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 **€. 6.000,00**

di diritto in cui si trova:

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: **€. 0,00**

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: **€. 6.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da una unità ad uso cantina/deposito a piano interrato, inserita in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 20/03/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5134.583/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario Sub.15, sub.14, sub.2, sub.1 benc.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.500,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità viene utilizzata come locale deposito condominiale.

NON è stato possibile accedere internamente all'unità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER APPROFONDIMENTI

L'accesso agli spazi interrati (rampa per accesso carraio e parte del corsello di manovra) avviene tramite la superficie di cui al fg.9 mapp.511 e mapp.514 di proprietà del Comune di Turbigo.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 12/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 26/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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**

Ulteriori avvertenze:

Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale DI.MA. di Maria Teresa Cereda - via San Vincenzo n.2 Turbigo (VA).

NON risultano spese condominiali in quanto utilizzato ad oggi come locale comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

IN MERITO AGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena Proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL - Proprietà SUPERFICIARIA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 08/01/1988), con atto stipulato il 08/01/1988 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 38451 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Comune di Turbigo - Proprietà AREA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/01/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 46 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.510 (ex fg.9 mapp.39).

Piena proprietà (da verificare / vedi visura catastale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/12/1987 fino al 08/01/1988), con atto stipulato il 01/12/1987 a firma di Segretario Comunale Turbigo ai nn. 45 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreno fg.9 mapp.513 (ex fg.9 mapp.45).

Diritto di superficie (da verificare / vedi visura catastale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 127, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n.18 alloggi e palazzina uffici, presentata il 17/09/1986 con il n. 10550 di protocollo, rilasciata il 08/01/1988, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127-86 prot.2218 di protocollo

Concessione Edilizia - Variante in Sanatoria a 127-86 **N. 163**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Sanatoria a 127-86, presentata il 23/11/1989 con il n. 13500 di protocollo, rilasciata il 18/12/1989 con il n. 1/89 prot.13500 di protocollo, agibilità del 18/01/1991 con il n. 127/86 prot.2218 di protocollo

CILA Superbonus **N. 237-1147**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi

Efficientamento Energetico - Superbonus, presentata il 20/01/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona B2 _ Tessuto RESIDENZIALE a media densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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 TURBIGO VIA VILLORESI 39, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Villoresi 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Oggetto della valutazione è costituito da una unità ad uso cantina/deposito a piano interrato, inserita in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 513 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via Villoresi n.39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 20/03/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5134.583/1999)
Coerenze: Da Nord in senso orario Sub.15, sub.14, sub.2, sub.1 benc.
DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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 / Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 farmacie
 negozi al dettaglio
 supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da una unità ad uso cantina/deposito a piano interrato, inserita in un complesso condominiale di piccole dimensioni, realizzato nel 1989, posto nella zona semi-periferica Est del Comune di Turbigo (MI). Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'unità è inserita in un fabbricato sviluppato complessivamente su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale. L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via Villorosi 39, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box/ripostiglio avviene dalla rampa di accesso carraio su via Villorosi.

Cantina/deposito Ps1: DIRITTO DI SUPERFICIE

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. NON è stato possibile accedere internamente all'unità. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Metallo/vetro
pareti esterne: costruite in Muratura intonacata e tinteggiata con coibentazione in Isolamento a cappotto



pavimentazione esterna: realizzata in Autobloccanti / verde piantumato / battuto di cemento



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina/deposito	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Arbusta 16

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Arbusta 12/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 1.081,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Nenni 5

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 714,00

Valore massimo: 1.025,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate

per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Un comparabile derivante da compravendita.
- Due comparabili derivanti da offerte di mercato.

Per gli immobili selezionati vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita e le schede di offerta.

Nel caso specifico il valore viene dedotto applicando alla superficie ragguagliata il valore unitario delle unità destinate ad appartamento inserite all'interno dello stesso complesso.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute nelle schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basano su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Con riferimento all'abitazione in DIRITTO di SUPERFICIE:

SI PRECISA CHE IL SISTEMA DI INSERIMENTO DATI NEL PORTALE GENIUS PREVEDE UN CALCOLO AUTOMATICO NEL CASO VENGA INDICATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA CON INSERIMENTO DEL NUMERO DI ANNI COMPLESSIVO E DEGLI ANNI RESIDUI.

TALE MECCANISMO DI CALCOLO MODIFICA AUTOMATICAMENTE IN RIDUZIONE IL VALORE OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO CON MARKET COMPARISON APPROACH, INTESO COME DEFINITIVO E CALCOLATO COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

CONSIDERATA LA CONDIZIONE DI ANNI 99 RINNOVABILI PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IL VALORE INDICATO E OTTENUTO DAL CALCOLO EFFETTUATO NELLA PRESENTE STIMA CON MARKET COMPARISON APPROACH, NON CONSIDERA RIDUZIONI IN FUNZIONE PROPORZIONALE AGLI ANNI RESIDUI, CONSIDERANDO INOLTRE LA RESIDUA DURATA DI ANNI 63 UN PERIODO ELEVATO DI ANNI.

DI CONSEGUENZA VIENE "FORZATO" IL SISTEMA INSERENDO "ANNI RESIDUI 99" IN MODO DA CONFERMARE IL VALORE OTTENUTO CON MCA COME SOPRA DEFINITO.

SI PRECISA TUTTAVIA CHE LA CONVENZIONE E' STATA STIPULATA IL 08/01/1988, DURATA ANNI 99 (RINNOVABILE DI ULTERIORI ANNI 99), ANNI RESIDUI 63.

SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE PER LE VERIFICHE IN MERITO AGLI ARTICOLI SEGNALATI IN "ELENCO FORMALITA' E GRAVAMI" RIGUARDANTI I VINCOLI DELLA CONVENZIONE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: 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	17,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				4.500,00 €	4.500,00 €

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:	€. 4.500,00
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:	€. 4.500,00
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:	€. 0,00
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:	€. 4.500,00

data 09/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Pietro Moretti