



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 118/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:  
dott. Marco LUALDI

CUSTODE:  
G.I.V.G. s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Franco Nespolo**

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PARABIAGO Via Pitagora 7, della superficie commerciale di **70,44** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in uno stabile condominiale pluriscala privo di ascensore di quattro piani fuori terra oltre seminterrato edificato a metà degli anni '60 del secolo scorso.

L'unità, sita al primo piano, è costituita da soggiorno/cottura, due camere da letto e bagno oltre ripostiglio e piccolo balcone. L'appartamento nel suo complesso può essere definito in buono stato manutentivo: il portoncino d'accesso all'appartamento è di tipo blindato con serratura di sicurezza, le porte interne, in legno tamburato di tonalità chiara, sono ad anta scorrevole ad esclusione di quella del ripostiglio, mentre i serramenti esterni, di recente fornitura sono in PVC a taglio termico con vetrocamera, tutti dotati di tapparelle in PVC.

I pavimenti sono in piastrelle in monocottura di medio formato di tonalità chiara, nel bagno con posa in diagonale e coordinate con le piastrelle di rivestimento, questi, dotato di fasce decorative.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario, forniti di rubinetterie monoleva. In corrispondenza di una delle finestre del bagno è stato realizzato un box doccia con pareti laterali in muratura ed anta di accesso in cristallo satinato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a condensazione posizionata a parete nel locale giorno e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche. Nell'appartamento è presente anche un impianto di condizionamento con motorizzazione posizionata sul balcone e fan coils interni posizionati a parete.

L'appartamento è dotato di una ampia cantina pertinenziale sita al piano seminterrato avente portoncino d'accesso in legno, pavimento in piastrelle in monocottura e finestra con serramento in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 27, scala D, ha un'altezza interna di circa 270 cm.

## Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 154 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA PITAGORA n. 7, piano: 1, intestato a [REDACTED] ed a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, derivante da VARIAZIONE del 23/01/2024 Pratica n. MI0023688 in atti dal 24/01/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23688.1/2024) - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Coerenze da Nord in senso orario: appartamento interno 20, cortile comune, appartamento interno 28, vano scala comune ed infine cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 15 particella 154 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: VIA PITAGORA n. 7, piano: S1, intestato a [REDACTED] ed a [REDACTED] [REDACTED] tra loro in comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE del 23/01/2024 Pratica n. MI0023688 in atti dal 24/01/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23688.1/2024) - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Coerenze da Nord in senso orario: cantina interno 22, cortile comune, cantina interno 28, corridoio comune ed infine cantina interno 26.

Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2023.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>70,44 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.075,20</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.421,44</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.507,40</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2022, con scadenza il 30/09/2026, registrato il 05/11/2022 a UFFICIO DI DPMI UT MAGENTA ai nn. TNG22T005012000II (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.800,00)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 28/07/2008 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 100242/2512/, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] 1, contro [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca annotata di surroga ex art. 8 comma 2 del D.L. 07/07 con nota del 02/10/2009 ai nn. 129937/21992 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/01/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 10030/6484, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED] nata a

---

[REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

pignoramento, trascritta il 18/05/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 67436/47009, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.914,04
Millesimi condominiali:	70,42

Ulteriori avvertenze:

L'ammontare delle spese condominiali insolute ricomprende anche l'importo di € 913,00 inerente alla quota di spese straordinarie degli interventi Bonus 50-60

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Paolo De Martinis notaio in Settimo Milanese ai nn. 81519/12383 di repertorio, trascritto il 28/07/2008 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 100241/56536

[REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Paolo De Martinis notaio in Settimo Milanese ai nn. 81519/12383 di repertorio, trascritto il 28/07/2008 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn.

---

100241/56536

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/02/2004), con atto stipulato il 26/03/1996 a firma di Aldo Novara notaio in Legnano ai nn. 52912/3775 di repertorio, trascritto il 12/04/1996 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano 2 ai nn. 31967/20030

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/02/2004), con atto stipulato il 26/03/1996 a firma di Aldo Novara notaio in Legnano ai nn. 52912/3775 di repertorio, trascritto il 12/04/1996 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano 2 ai nn. 31967/20030

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2004 fino al 11/07/2008), con atto stipulato il 26/02/2004 a firma di Oreste Cirillo notaio in Parabiago ai nn. 12181/7412 di repertorio, trascritto il 03/03/2004 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 28000/14457

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2004 fino al 11/07/2008), con atto stipulato il 26/02/2004 a firma di Oreste Cirillo notaio in Parabiago ai nn. 12181/7412 di repertorio, trascritto il 03/03/2004 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 28000/14457

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967**, agibilità del 10/01/1969 con il n. 19 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 398/89**, rilasciata il 05/06/1989 con il n. 9896 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. DIA 221/97**, per lavori di modifiche interne, presentata il 15/12/1997 con il n. 40444 di protocollo

CILA Superbonus **N. 211-SUE/ 2022**, per lavori di Intervento di riqualificazione energetica che prevede posa di cappotto termico in facciata, isolamento della copertura senza modifica dell'andamento di falda e gronda. Sostituzione dei serramenti e caldaie per ogni unità

---

immobiliare presentata il 04/04/2022 con il n. 10463 di protocollo. L'intervento a tutt'oggi non è stato ultimato

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La presentazione da parte dello scrivente di pratica DOCFA per modifiche interne ha comportato una nuova identificazione catastale e lo scorporo del locale cantina che ora ha una identificazione autonoma.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di parete di separazione con vano porta tra il corridoio ed il locale attualmente adibito a camera da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di C.I.L.A. a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e oneri di sanatoria: €3.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente con il quale sono stati attribuiti al bene due nuovi subalterni

BENI IN PARABIAGO VIA PITAGORA 7

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PARABIAGO Via Pitagora 7, della superficie commerciale di **70,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

- 1/2 di piena proprietà (Maurizio INTONATO)

Appartamento sito in uno stabile condominiale pluriscala privo di ascensore di quattro piani fuori terra oltre seminterrato edificato a metà degli anni '60 del secolo scorso. L'unità, sita al primo piano, è costituita da soggiorno/cottura, due camere da letto e bagno oltre ripostiglio e piccolo balcone.

L'appartamento nel suo complesso può essere definito in buono stato manutentivo: il portoncino d'accesso all'appartamento è di tipo blindato con serratura di sicurezza, le porte interne, in legno tamburato di tonalità chiara, sono ad anta scorrevole ad esclusione di quella del ripostiglio, mentre i serramenti esterni, di recente fornitura sono in PVC a taglio termico con vetrocamera, tutti dotati di tapparelle in PVC.

I pavimenti sono in piastrelle in monocottura di medio formato di tonalità chiara, nel bagno con posa in diagonale e coordinate con le piastrelle di rivestimento, questi, dotato di fasce decorative.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario, forniti di rubinetterie monoleva. In corrispondenza di una delle finestre del bagno è stato realizzato un box doccia con pareti laterali in muratura ed anta di accesso in cristallo satinato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a condensazione posizionata a parete nel locale giorno e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche. Nell'appartamento è presente anche un impianto di condizionamento con motorizzazione posizionata sul balcone e fan coils interni posizionati a parete.

L'appartamento è dotato di una ampia cantina pertinenziale sita al piano seminterrato avente portoncino d'accesso in legno, pavimento in piastrelle in monocottura e finestra con serramento in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 27, scala D, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 154 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA PITAGORA n. 7, piano: 1, intestato a [REDACTED] ed a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, derivante da VARIAZIONE del 23/01/2024 Pratica n. MI0023688 in atti dal 24/01/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23688.1/2024) - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94

Coerenze da Nord in senso orario: appartamento interno 20, cortile comune, appartamento interno 28, vano scala comune ed infine cortile comune;

Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 15 particella 154 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: VIA PITAGORA n. 7,

piano: S1, intestato a [REDACTED]  
 [REDACTED] ed a [REDACTED]  
 [REDACTED] tra loro in comunione legale dei beni per la  
 quota di 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE del 23/01/2024 Pratica n.  
 MI0023688 in atti dal 24/01/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
 DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23688.1/2024) - classamento e rendita proposti (d.m.  
 701/94

Coerenze da Nord in senso orario: cantina interno 22, cortile comune, cantina interno  
 28, corridoio comune ed infine cantina interno 26.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2023.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

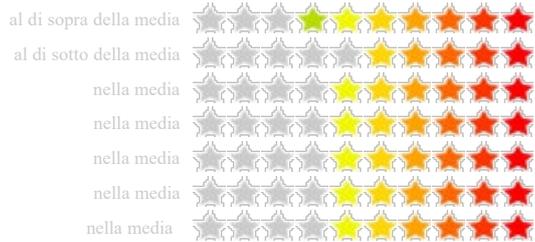
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio, Rho, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria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

#### SERVIZI

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

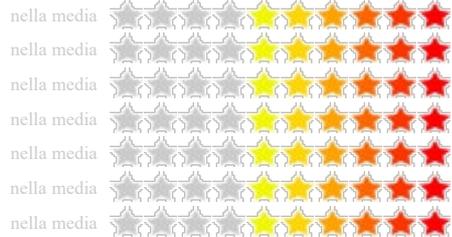
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km  
 autobus distante 500 m  
 autostrada distante 9 km  
 ferrovia distante 800 m  
 metropolitana distante 15 km  
 superstrada distante 12 km  
 tangenziale distante 12 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale  
*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in PVC  
*infissi interni*: scorrevole o a battente realizzati in legno tamburato  
*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente  
*pareti esterne*: costruite in a doppia fodera con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento  
*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica  
*plafoni*: realizzati in intonaco a civile  
*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro  
*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica  
*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento  
*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle  
*scaie*: interna con rivestimento in graniglia di cemento



Degli Impianti:

*antenna collettiva*: rettilinea  
*citofonico*: audio  
*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
*condizionamento*: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in fan coils



*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano  
*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato  
*telefonico*: sottotraccia  
*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media



nella media



nella media

nella media

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato  
*copertura*: a falde costruita in legno  
*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato  
*scale interne*: a rampe parallele realizzate in cemento armato  
*solai*: solaio misto gettato in opera  
*strutture verticali*: costruite in cemento armato  
*travi*: costruite in cemento armato

nella media



nella media

nella media

nella media



nella media

nella media

nella media

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00
Balcone	2,40	x	30 %	=	0,72
Cantina	12,40	x	30 %	=	3,72
<b>Totale:</b>	<b>80,80</b>				<b>70,44</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/11/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 220/2016

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo, della superficie commerciale mq 57,77, al piano rialzato di un fabbricato denominato 'Condominio Pitagora' di quattro piani, di cui tre fuori terra, composto da soggiorno, camera con angolo cottura, bagno e balcone con annessa cantina al piano seminterrato

Indirizzo: Via Pitagora, 720015 Parabiago, MI S

Prezzo: 25.000,00

Valore Ctu: 33.312,90

Prezzo Base d'Asta: 33.000,00

Distanza: 12.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 423/2016

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo al piano terreno di un fabbricato di sei piani, di cui cinque fuori terra, denominato 'Condominio Verde Piscine facente parte di un comprensorio di dieci fabbricati denominato 'Comprensorio Calore Piscine Verde' composto da ingresso, soggiorno/camera con angolo cottura e bagno oltre a giardino di proprietà esclusiva, posto auto al piano terreno e vano uso cantina al piano seminterrato

Indirizzo: via XXVII Novembre Parabiago, MI

Prezzo: 60.000,00

Valore Ctu: 96.000,00

Prezzo Base d'Asta: 49.152,00

Distanza: 88.00 m

Numero Tentativi: 5

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (28/12/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: PARABIAGO

Fascia/zona: Periferica/RAVELLO, VILLASTANZA

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Borsino immobiliare (28/12/2023)

Valore minimo: 1.170,00

Valore massimo: 1.313,00

Note: Zona Ravello, Villastanza Posizione

Zona semiperiferia Tipologia Prevalente

Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

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

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

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,44	x	1.200,00	=	<b>84.528,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 84.528,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 84.528,00</b>
---	---------------------

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,44	x	1.200,00	=	<b>84.528,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 84.528,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 84.528,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.

Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Parabiago, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, Rizzicase, Remax,, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, casa. it, idealista.it, motori di ricerca internet

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenz	cons.	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,44	0,0	84.528,00	84.528,00
				<b>84.528,00 €</b>	<b>84.528,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 8.452,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.075,20**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo) 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: **€. 3.653,76**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.421,44**

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: **€. 2.914,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.507,40**

data 24/01/2024

il tecnico incaricato  
Franco Nespolo

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie;
- 2) Planimetria catastale sub 11 soppresso
- 3) Planimetria catastale sub 705;

- 4) Planimetria catastale sub 706;
- 5) Visura storica sub 705;
- 6) Visura storica sub 706;
- 7) Rogito;
- 8) interrogazione AdE;
- 9) contratto di locazione;
- 10) dettaglio C.I.L.A.S;
- 11) Regolamento di condominio;
- 12) Riparto consuntivo 2022;
- 13) Riparto preventivo 2023;
- 14) Riparto preventivo bonus 50%;
- 15) Riparto preventivo bonus 60%;
- 16) prospetto morosità;
- 17) Attestati invio perizia;
- 18) Perizia copia privacy