



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 261/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Manuela Colombo**

CF: CLMMNL77E64F205S

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15

telefono: 00390331649072

fax: 03311814145

email: colombomanuelarch@libero.it

PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
261/2025

## LOTTO 1

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

**A** casa di corte su due piani a MAGNAGO VIA QUARTO DEI MILLE 8, frazione Bienate, della superficie commerciale di **128,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare inserito in contenuto cortilizio a Bienate, frazione di Magnago, Via Quarto dei Mille.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare si dispone su due piani, piano terra e piano primo.

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina, un disimpegno a cui si accede alla lavanderia-bagno e sottoscala con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Il piano primo invece è composto da bagno, due camere da letto e disimpegno notte.

Il bagno al piano primo è composto da wc, bidet, doppio lavabo, doccia e vasca da bagno mentre la lavanderia da wc e lavatoio.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni al cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 141 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA QUARTO DEI MILLE n. 8, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (ALTRE) del 23/09/1983 Pratica n. MI0626127 in atti dal 14/07/2011 F.O. 618593/2011 (n. 36808.1/1983) Annotazione di immobile: PORZ. B DELLA VRZ N. 36808 DEL 23/09/1983 LA QUALE FONDEVA E FRAZIONAVA LE U.I. AL FG. 21 N. 141 SUB 1 E 2.  
Coerenze: Nord: Cortile di A.U.I. (mappale 144 e 145) Est: A.U.I. Sud: cortile comune Ovest: A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1974.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,52 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.164,00</b>

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.164,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.164,00
Data di conclusione della relazione:	09/01/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/10/2013 00:00:00 stabilita attraverso contratto di affitto scaduto. Contratto di locazione n. 2477 serie 3 registrato il 21/10/2013 con inizio al 01/10/2013 al 30/09/2017

Contratto non in essere in quanto mai rinnovato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2013 a firma di Notaio Scordo Letterio Claudio ai nn. 14687/12501 di repertorio, registrata il 11/04/2013 a Legnano ai nn. 1825 Serie 1T, iscritta il 11/04/2013 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 33805/5564, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: 204000,00.

Importo capitale: 102000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/10/2019 a firma di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 14799/6819 di repertorio, iscritta il 15/10/2019 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 128146/24427, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 161.314,36.

Importo capitale: 80.657,18.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a riferito all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e a un altro immobile (Sezione Urbana SA Foglio 3 Particella 88 Subalterno 25, graffato con Foglio 3 Particella 86 Subalterno 16).

In data 31 gennaio 2024 ai nn. 11622/1489 di restrizione di beni a Sezione Urbana SA Foglio 3 Particella 88 Subalterno 25, graffato con Foglio 3 Particella 86 Subalterno 16

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 29/07/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Di Busto Arsizio ai nn. 4484 di repertorio, trascritta il 11/09/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 126566/86910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*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:	€ 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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/03/2013), con atto stipulato il 18/03/2013 a firma di Notaio Scordo Letterio Claudio ai nn. 14686/12500 di repertorio, registrato il 11/04/2013 a Legnago ai nn. 1824 Serie 1T, trascritto il 11/04/2013 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 33802/23243

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 07/09/1995)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 07/09/1995)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/1995 fino al 05/10/2011), con atto stipulato il 07/09/1995 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 53640/11940 di repertorio, trascritto il 22/09/1995 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 79299/48930

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/1995 fino al 05/10/2011), con atto stipulato il 07/09/1995 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 53640/11940 di repertorio, trascritto il 22/09/1995 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 79299/48930

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto giudiziario di decreto di trasferimento (dal 05/10/2011 fino al 18/03/2013), con atto stipulato il 05/10/2011 a firma di

Tribunale Di Milano 3a Sezione Civile Esec. Imm. ai nn. 2377 di repertorio, trascritto il 04/11/2011 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 126117/77098.  
Atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Milano 3a Sezione Civile Esec. Imm.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA N. **7/1974** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione fabbricato esistente, presentata il 22/01/1974, rilasciata il 04/02/1974, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante presentata il 10/10/1974 protocollo. 2879, rilasciata il 28/10/1974 della ex pratica 19/1973 consistente in apertura di una luce sul lato nord della casa di abitazione

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 27 del 21/06/2010, l'immobile ricade in zona Nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art 19 del Piano delle Regole.

Nella tavola PR0.1- "Nuclei di antica formazione: analisi delle tipologie edilizie" l'immobile è identificato come "*Edilizia tradizionale*".

Publicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia n. 41 del 13/10/2010 (serie inserzioni e concorsi).

La Giunta Comunale, con propria deliberazione n.136 del 27/09/2023, ha disposto l'avvio del procedimento di Redazione del nuovo Documento di Piano e delle varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole quali atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, nonché per l'avvio del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS, in adeguamento alla L.R.31/2014 e s.m.i. ed al Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità al piano terra come il sottoscala non indicato nella pratica nè tantomeno sulla scheda catastale e il locale cucina che invece è diventato bagno-lavanderia

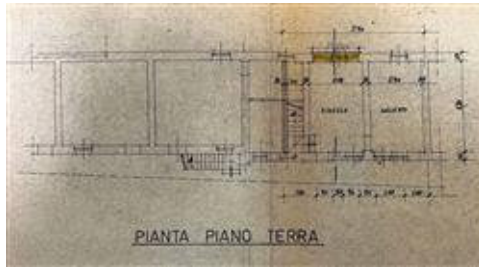
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, comprensivo di rilievo ed istanza

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

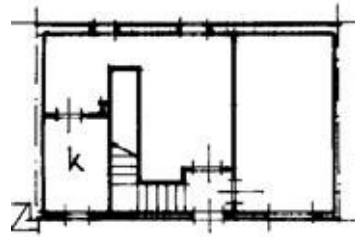
Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria, comprensivo del professionista per rilievo ed istanza, oneri comunali (sanzione amministrativa a e diritti di segreteria), oneri accessori: €2.500,00

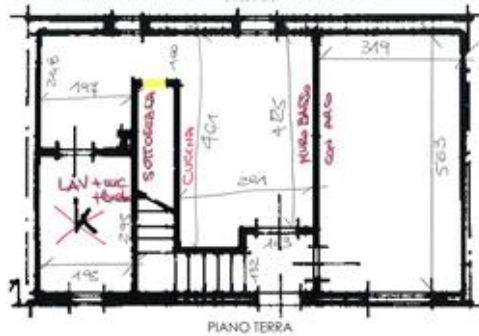
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



Piano terra autorizzato con PE 7/1974



Piano terra da scheda catastale del 1983



Piano terra rilevato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

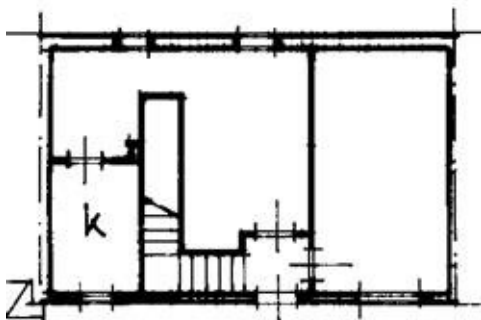
CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuova scheda catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

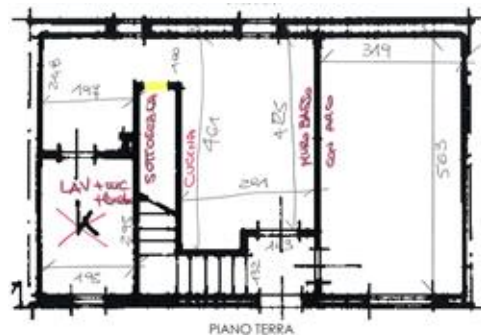
Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuova scheda catastale, compenso del professionista per pratica docfa, diritti e oneri: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg



Pianta piano terra da scheda catastale



Pianta piano terra rilevata

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MAGNAGO VIA QUARTO DEI MILLE 8, FRAZIONE BIENATE

### CASA DI CORTE SU DUE PIANI

DI CUI AL PUNTO A

**casa di corte su due piani** a MAGNAGO VIA QUARTO DEI MILLE 8, frazione Bienate, della superficie commerciale di **128,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare inserito in contenuto cortilizio a Bienate, frazione di Magnago, Via Quarto dei Mille.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare si dispone su due piani, piano terra e piano primo.

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina, un disimpegno a cui si accede alla lavanderia-bagno e sottoscala con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Il piano primo invece è composto da bagno, due camere da letto e disimpegno notte.

Il bagno al piano primo è composto da wc, bidet, doppio lavabo, doccia e vasca da bagno mentre la lavanderia da wc e lavatoio.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni al cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 141 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA QUARTO DEI MILLE n. 8, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (ALTRE) del 23/09/1983 Pratica n. MI0626127 in atti dal 14/07/2011 F.O. 618593/2011 (n. 36808.1/1983) Annotazione di immobile: PORZ. B DELLA VRZ N. 36808 DEL 23/09/1983 LA QUALE FONDEVA E FRAZIONAVA LE U.I. AL FG. 21 N. 141 SUB 1 E 2.

Coerenze: Nord: Cortile di A.U.I. (mappale 144 e 145) Est: A.U.I. Sud: cortile comune Ovest: A.U.I.

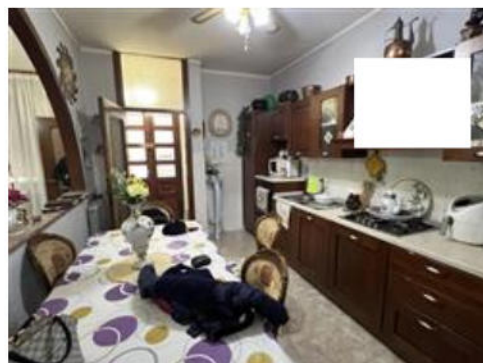
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1974.



*Portone di accesso da Via Vittorio Veneto*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Bagno-lavanderia*



*Disimpegno lavanderia*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castano Primo, Magenta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Martino, Chiesa di San Michele Arcangelo.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14,8 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 130 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 14,6 Km  
 ferrovia distante 2,7 Km  
 superstrada distante 3,7 Km  
 tangenziale distante 31,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato a Bienate, frazione di Magnago in posizione centrale all'interno di un vecchio cortile.

La zona è a destinazione residenziale con anche attività commerciali e scuole.

L'unità immobiliare occupa tutta la porzione di immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra.

DETTAGLIATA

Percorrendo Via Vittorio Veneto, andando a sud verso Buscate, si attesta l'ingresso alla corte in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare si dispone su due piani, piano terra e piano primo.

L'edificio, composto da due piani fuori terra è di vecchia costruzione e presenta la facciata in affaccio sul cortile in intonaco strullato di colore marrone con zoccolo in pietra.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: piano terra composto da soggiorno, cucina, un disimpegno a cui si accede alla lavanderia-bagno e sottoscala con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e piano primo invece composto da bagno, due camere da letto e disimpegno notte.

Il bagno al piano primo è composto da wc, bidet, doppio lavabo, doccia e vasca da bagno mentre la lavanderia da wc e lavatoio.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia, caloriferi ma senza la caldaia per il riscaldamento e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Pavimenti misti in ceramica in tutti gli ambienti.

Le finiture non sono recenti ma tenute bene, gli impianti sono sprovvisti di certificazione. Si ritiene che la proprietà sia adeguata alla destinazione.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura in mattoni con coibentazione in non verificato, il rivestimento è realizzato in intonaco strullato di colore



marrone. Zoccolo in piastrelle in pietra posate a correre

*pavimentazione esterna:* realizzata in al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione in asfalto e marciapiede antistante la proprietà piastrellata. Cortile comune con la altre proprietà

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle cm al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

32 x 32 colore screziato marrone. posate a correre in lavanderia, soggiorno , cucina e piano primo

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle cm nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

30 x 20 colore bianco screziato. poate nel bagno al piano primo

*rivestimento interno:* posto in lavanderia-bagno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

piano terra realizzato in piastrelle cm 15 x 30 posate ortogonalmente fino ad h. 210

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

piastrelle cm 26 x 20 posate ortogonalmente fino ad h. 150

*rivestimento interno:* posto in bagno piano primo nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

realizzato in piastrelle cm 30 x 20 posate ortogonalmente fino ad h. 220

*plafoni:* realizzati in intonaco dipinto colore al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

bianco. in tutti i locali

*infissi interni:* porte interne realizzati in legno e al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

vetro lavorato. con sopraluce vetrato

*portone di ingresso:* portoncino a due ante al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

realizzato in legno e vetro satinato , gli accessori presenti sono: chiave singola e maniglia. seconda serratura

*infissi esterni:* finestre realizzati in legno e vetro al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

singolo

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pvc di colore marrone. inferriate in ferro lavorato alle finestre al piano terra

Delle Strutture:

*copertura:* tetto a due falde costruita in cemento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

armato. finitura in coppi

Degli Impianti:

*termico:* i diffusori sono in caloriferi. Immobile mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

sprovvisto di caldaia. presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria

*elettrico:* sottotraccia conformità: non presente. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

placche metalliche decorate

*condizionamento:* conformità: NON PRESENTE ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*citofonico:* conformità: NON PRESENTE ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

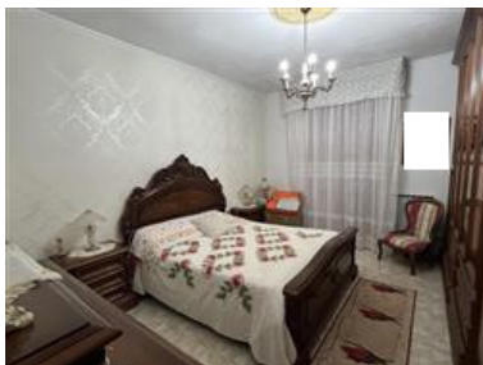
*antifurto:* conformità: NON PRESENTE ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Bagno piano primo



Cameretta



Camera matrimoniale



Disimpegno notte piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[341,34 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

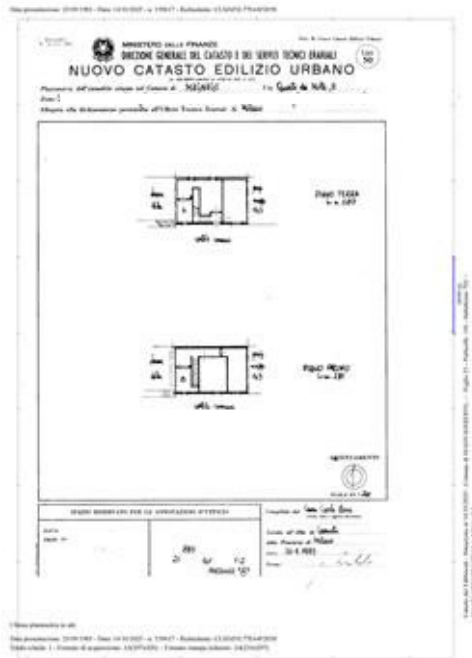
Certificazione APE N. 15131-000031/13 registrata in data 07/03/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra + piano primo	128,52	x	100 %	=	128,52
<b>Totale:</b>	<b>128,52</b>				<b>128,52</b>



Scheda catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo di valutazione è stato fatto:

- tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, considerando la tipologia, la qualità delle finiture, il livello di esistenza, degrado, vetustà, usura ed obsolescenza tecnologica e funzionale;
- acquisendo ed esaminando le caratteristiche catastali e il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione dei servizi della zona.
- tenendo conto che l'immobile è sprovvisto di caldaia per il riscaldamento;
- tenendo conto delle quotazioni di immobili simili in vendita nella zona;

Applicando il metodo sintetico comparativo e tenuto conto delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" è pari a 700,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,52	x	700,00	=	<b>89.964,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 89.964,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 89.964,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prezzo medio stabilito facendo una media tra i prezzi definiti da Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate (OMI), il borsinoimmobiliare.it e prezzi medi indicativi degli immobili in vendita nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano per via telematica, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Magnago, agenzie: per via telematica e telefonica, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI), il borsinoimmobiliare.it

### 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	casa di corte su due piani	128,52	0,00	89.964,00	89.964,00
				<b>89.964,00 €</b>	<b>89.964,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.164,00**

### 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: **€ 87.164,00**

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: **€ 87.164,00**

data 09/01/2026

il tecnico incaricato  
Manuela Colombo