



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

288/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MAIOR SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV)

DEBITORE:



GIUDICE:

Milton Cosimo Leonardo D'Ambra

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 288/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PARABIAGO Piazza della Libertà 17, frazione San Lorenzo di Parabiago, della superficie commerciale di **79,68** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al primo piano di un edificio di 5 piani fuori terra oltre interrato dotato di ascensore. L'unità è costituita da ingresso, sala, cucina e camera da letto oltre ad un bagno e balcone. L'appartamento si presenta ben tenuto, con finiture di livello medio. I pavimenti sono in marmo, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, ad esclusione di quello della cucina avente piastrelle in tinta di dimensione 15 cm x 15, anch'esse posate con fuga e di quello della cucina e del bagno aventi piastrelle in monocottura; la parete della cucina ove sono presenti gli attacchi idraulici e le due porzioni limitrofe sono rivestite in piastrelle formato 15 cm x 15 cm di tonalità chiara con motivi decorativi sino ad una altezza di 150 cm.

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, con serratura di sicurezza, mentre le porte interne sono assenti unitamente al relativo telaio; i serramenti esterni sono in legno tinteggiato di colore bianco monovetro e gli scuri sono costituiti da tapparelle, il tutto in discreto stato di conservazione.

Il balcone, accessibile dalla camera da letto, ha parapetto in ferro e pavimentazione in piastrelle in klinker di colore chiaro formato 7,5 15 cm; sul plafone del balcone sono presenti efflorescenze e tracce di umidità.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con serpentine radianti a pavimento mentre per l'acqua calda sanitaria vi è la predisposizione per l'installazione di un bollitore a gas a parete in cucina.

Il bagno, le cui pareti sono rivestite sino a 180 cm con piastrelle ceramiche di tonalità chiara formato 7,5 cm x 15 cm, è dotato di tazza, bidet e lavandino in vetrochina e vasca da bagno smaltata; rubinetterie, di non recente fornitura, sono di tipo ordinario.

L'unità è dotata di una piccola cantina pertinenziale con porta d'accesso in legno e pavimentazione in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con cantina al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 300 cm.



Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 224 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 44 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA LIBERTA' n. 17, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 ciascuna*, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2025 Pratica n. MI0150628 in atti dal 07/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150628.1/2025)

Coerenze da Nord in senso orario:

* dell'appartamento: parti comuni, altra unità immobiliare, prospetto su piazza Lbertà, prospetto su mapp. 233 e mapp. 507.

* della cantina: cantina di terzi, cavedio, cantina di terzi, corridoio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,68 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.680,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.696,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.696,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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.*

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Lo scrivente ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate chiedendo se vi fosse sussistenza di eventuali contratti locazione come da allegato non ottenendo alla data odierna alcun riscontro.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 14/11/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. rep. 2855 di repertorio, iscritta il 01/02/2018 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 1962, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 102.100,65.

Importo capitale: € 97.127,09

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 09/01/2023 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 370, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
derivante da garanzia di mutuo fondiario. Ipoteca in Rinnovazione all'Ipoteca Volontaria



n. 17340 del 11/06/2003

Importo ipoteca: € 135.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/10/2017 a firma di Tribunale di Varese ai nn. rep. 1512 di repertorio, iscritta il 17/11/2017 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 25796, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale 02297350023, contro
[REDACTED] I) [REDACTED],

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 96.285,40.

Importo capitale: € 84.200,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/11/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. rep. 1747 di repertorio, iscritta il 05/02/2018 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 2256, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 24.937,97

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 30/09/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE DI ROMA, ai nn. rep. 14702/6819 di repertorio, iscritta il 01/10/2019 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 22884, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 24.937,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, notificato il 25/09/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. rep. 6141 di repertorio, trascritta il 15/10/2025 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 99101, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 (stimate): € 3.000,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (approssimate): € 3.000,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che le spese condominiali annue e l'importo delle morosità sopra indicate sono da intendersi in modo approssimato in quanto a fronte delle ripetute richieste avanzate all'amministratore del Condominio, anche telefoniche, le informazioni ricevute solo alla data di scadenza della data di deposito della presente relazione sono state parziali.

L'ammontare complessivo delle morosità dei vari condomini è di € € 41813,55.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Accettazione tacita di eredità a rogito Dott.ssa Miriam Mezzanzanica Notaio in Legnano (MI), del 28/04/2006 rep.65423, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12/05/2022 al n. 45186 di formalità;

Accettazione tacita di eredità a rogito Dott.ssa Miriam Mezzanzanica Notaio in Legnano (MI), del 28/04/2006 rep.65424, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12/05/2022 al n. 45185 di formalità;

Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Milano (MI) in data 11/11/1974 al n. 20 vol. 129 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23/11/1974 al n. 44666 di formalità a favore di [REDACTED] per l'usufrutto uxorio [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà ciascuna; contro [REDACTED], per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Accettazione tacita di eredità a rogito Dott.ssa Miriam Mezzanzanica Notaio in Legnano (MI), del 28/04/2006 rep.65423, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12/05/2022 al n. 45187 di formalità;

Accettazione tacita di eredità a rogito Dott.ssa Miriam Mezzanzanica Notaio in Legnano (MI), del 28/04/2006 rep.65424, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12/05/2022 al n. 45184 di formalità;

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/1975), con atto stipulato il 22/03/1975 a firma di successione in morte di [REDACTED] registrato il 02/04/1976 a



ufficio del Registro di Milano ai nn. n. 38 vol. 36, trascritto il 14/04/1976 a l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 12631

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/1975), con atto stipulato il 22/03/1975 a firma di successione in morte di [REDACTED], registrato il 02/04/1976 a ufficio del Registro di Milano ai nn. n. 38 vol. 36, trascritto il 14/04/1976 a l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 12631

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Dott. Avv. Erminio Colombo Notaio in Besozzo (VA), del 27/07/1966 rep. 5707, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 3 il 05/08/1966 al n. 32576 di formalità;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

immobile edificato anticamente al 01/09/1967 successivamente alla quale non sono state individuate pratiche edilizie

abitabilita' rilasciata in data 15 gennaio 1968 - pratica n. 69

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 PARABIAGO PIAZZA DELLA LIBERTÀ 17,
FRAZIONE SAN LORENZO DI PARABIAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO Piazza della Libertà 17, frazione San Lorenzo di Parabiago, della superficie commerciale di **79,68** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al primo piano di un edificio di 5 piani fuori terra oltre interrato dotato di ascensore. L'unità è costituita da ingresso, sala, cucina e camera da letto oltre ad un bagno e balcone. L'appartamento si presenta ben tenuto, con finiture di livello medio. I pavimenti sono in marmo, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, ad esclusione di quello della cucina avente piastrelle

in tinta di dimensione 15 cm x 15, anch'esse posate con fuga e di quello della cucina e del bagno aventi piastrelle in monocottura; la parete della cucina ove sono presenti gli attacchi idraulici e le due porzioni limitrofe sono rivestite in piastrelle formato 15 cm x 15 cm di tonalità chiara con motivi decorativi sino ad una altezza di 150 cm.

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, con serratura di sicurezza, mentre le porte interne sono assenti unitamente al relativo telaio; i serramenti esterni sono in legno tinteggiato di colore bianco, con monovetro e gli scuri sono costituiti da tapparelle, il tutto in discreto stato di conservazione.

Il balcone, accessibile dalla camera da letto, ha parapetto in ferro e pavimentazione in piastrelle in klinker di colore chiaro formato 7,5 15 cm; sul plafone del balcone sono presenti efflorescenze e tracce di umidità.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con serpentine radianti a pavimento mentre per l'acqua calda sanitaria vi è la predisposizione per l'installazione di un bollitore a gas a parete in cucina.

Il bagno, le cui pareti sono rivestite sino a 180 cm con piastrelle ceramiche di tonalità chiara formato 7,5 cm x 15 cm, è dotato di tazza, bidet e lavandino in vetrochina e vasca da bagno smaltata; rubinetterie, di non recente fornitura, sono di tipo ordinario.

L'unità è dotata di una piccola cantina pertinenziale con porta d'accesso in legno e pavimentazione in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con cantina al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 300 cm.

Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 224 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 44 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA LIBERTA' n. 17, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 ciascuna*, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2025 Pratica n. MI0150628 in atti dal 07/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150628.1/2025)

Coerenze da Nord in senso orario:

* dell'appartamento: parti comuni, altra unità immobiliare, prospetto su piazza Lbertà, prospetto su mapp. 233 e mapp. 507.

* della cantina: cantina di terzi, cavedio, cantina di terzi, corridoio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

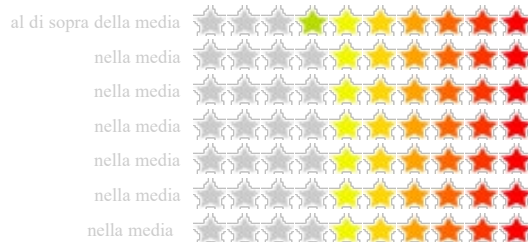
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

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, Rho, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km
autobus distante 150 m
autostrada distante 5 km
ferrovia distante 3 km
metropolitana distante 13 km
superstrada distante 14 km
tangenziale distante 10 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

nella media

infissi interni: a battente o scorrevoli realizzati in legno tamburato/vetro

nella media

manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa con coibentazione in assente

nella media

pareti esterne: costruite in a doppia fodera con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in klinker

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



<i>plafoni</i> : realizzati in rasatura a gesso	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio con impiallicciatura legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in piastrelle in klinker	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in smalto lucido	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : rettilinea	nella media	
<i>ascensore</i> : a fune	al di sotto della media	
<i>citofonico</i> : audio	nella media	
<i>citofonico</i> : audio	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	nella media	
<i>telefonico</i> : sottotraccia	nella media	
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in serpentine a pavimento	nella media	

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	
<i>copertura</i> : a falde costruita in cemento armato	nella media	
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	
<i>scale interne</i> : a rampa unica realizzate in cemento armato	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto con travetti e completamento in opera	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenz		indice		commerciale
Appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
Balcone	3,70	x	25	=	0,9
Cantina	3,50	x	50	=	1,7
Totale:	84,20				79,68

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**Borsino Immobiliare (16/01/2026)**

Valore minimo: 1.201,00

Valore massimo: 1.348,00

Note: Parabiago Mi, Italia

Zona San Lorenzo

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

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (16/01/2026)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: provincia: MILANO Comune: PARABIAGO

Fascia/zona: Periferica/SAN LORENZO Codice zona: D1 Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni di tipo economico Stato conservativo:

normale

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 tipo-logici 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'appartamento è munito 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 appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'appartamento e le sue pertinenze 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 e tenuto conto che state l'impossibilità. 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,68 x 1.000,00 = **79.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.680,00**

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 di 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. I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato.

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: Tempocasa, Tecnocasa, Rizzicase, Iconacase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: immobiliare.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;



- 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	79,68	0,00	79.680,00	79.680,00
				79.680,00 €	79.680,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota: non comodamente divisibile

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: **€. 79.680,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (valore di realizzo): **€. 3.984,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.696,00**

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 (approssimate): **€. 3.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.696,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 73.000,00**

data 19/01/2026

il tecnico incaricato
Franco Nespolo



SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Regolamento condominio;
5. Richiesta ad Agenzia delle Entrate;
6. Mail ad amministratore;
7. Mei di risposta dell'Amministratore
8. Attestati invio perizia;
9. Perizia privacy.

