



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Marco Lualdi

CUSTODE:

GIVG srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Stefano Pinton

CF: PNTMSM69H22I819H

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA EUGENIO VILLORESI, 57

telefono: 3427492365

email: studiopinton.m@gmail.com

PEC: massimostefano.pinton@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
75/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTANO PRIMO Via Sant'Antonio 23, della superficie commerciale di **348,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di tipo signorile. L'unità immobiliare è ubicata in zona urbanizzata (centro storico), dotata di servizi e infrastrutture di base. Dalle verifiche documentali e dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castano Primo e conforme alle planimetrie depositate. Le strutture e le finiture si presentano in stato manutentivo complessivamente buono. Gli impianti principali risultano presenti e, per quanto verificabile visivamente, in condizioni di funzionalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 203 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: V ia Sant'Antonio, 23, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mapp 196 e 202 est: corte comune mapp 203 sud: Via Acerbi ovest: Via sant'Antonio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	348,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 370.680,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 352.146,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 316.900,00
Data di conclusione della relazione:	05/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 20/10/2006 a firma di Notaio Brezzi Rodolfo ai nn. 114177/12505 di repertorio, iscritta il 30/10/2006 a Milano 2 ai nn. 165618/40913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 425.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/02/2025 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 802 di repertorio, trascritta il 11/03/2025 a Milano 2 ai nn. 31481/21704, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento

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 (dal 27/03/2013)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1990 fino al 27/03/2013), con atto stipulato il 19/12/1990 a firma di Notaio Lorenzo Fenaroli ai nn. 62070 di repertorio, trascritto il 17/01/1991 a Milano 2 ai nn. 7515/6174

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **112** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di portico con sovrastante abitazione, presentata il 07/10/1959, rilasciata il 29/12/1959 con il n. 112 di protocollo, agibilità del 18/10/1961 con il n. 653 di protocollo.

In data 02/12/1959 è stata presentata nuova pratica edilizia (131-1959) per aggiornare i lavori di cui al NO 112-1959 per ampliamento

Permesso di Costruire N. **7634** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - rifacimento manto copertura, presentata il 14/10/2005 con il n. 16919 di protocollo, rilasciata il 22/12/2005 con il n. 7634 di protocollo, agibilità del 13/02/2008 con il n. 2932 di protocollo.

E' stata presentata variante con DIA 17620 del 17/10/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale 53 del 25/09/2009, l'immobile ricade in zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 30 NTA

indici pari all'esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi differiscono rispetto ai NO 112 e 113 del 1959 per sagoma, dimensioni, aperture e distribuzione interna (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e Compatibilità Paesaggistica di cui al 34 ter DPR 380/2001 con la presunzione che le opere siano state realizzate in corso d'opera nel 1959

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

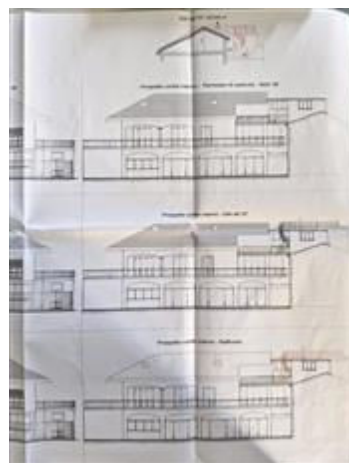
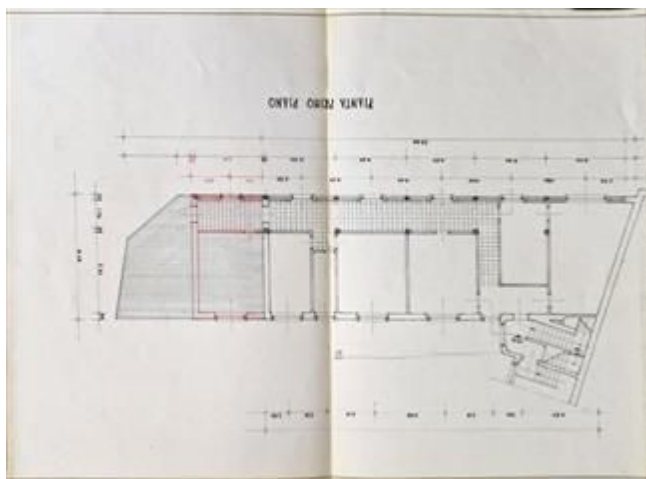
Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali: €5.000,00

- oneri professionista: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

Dalla ricerca in comune sono state esaminate tutte le pratiche edilizie dal 1959 ad oggi. Tuttavia sono emerse solo le pratiche edilizie indicate in Perizia



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN CASTANO PRIMO VIA SANT'ANTONIO 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTANO PRIMO Via Sant'Antonio 23, della superficie commerciale di **348,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di tipo signorile. L'unità immobiliare è ubicata in zona urbanizzata (centro storico), dotata di servizi e infrastrutture di base. Dalle verifiche documentali e dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castano Primo e conforme alle planimetrie depositate. Le strutture e le finiture si presentano in stato manutentivo complessivamente buono. Gli impianti principali risultano presenti e, per quanto verificabile visivamente, in condizioni di funzionalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 203 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: V via Sant'Antonio, 23, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mapp 196 e 202 est: corte comune mapp 203 sud: Via Acerbi ovest: Via sant'Antonio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: canale Villoresi.



SERVIZI

farmacie

buono

negozi al dettaglio

buono

scuola elementare

buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 Km

buono

ferrovia distante 1,1 Km

buono

superstrada distante 1,6 Km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

ottimo

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

al di sopra della media

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Sant'Antonio, attraverso cancelletto pedonale in ferro battuto. Superato l'ingresso, si percorre un piccolo porticato che precede la porta principale in legno massello, dotata di sopra luce vetrato. L'ingresso conduce a un ampio vano scala interno, caratterizzato da gradini rivestiti in pietra naturale, ciascuno sormontato da pedata in legno, con ringhiera in metallo verniciato.

Al primo piano si sviluppa l'unità abitativa principale, composta da spazioso ingresso con ampie superfici vetrate affacciate su balcone, soggiorno di generose dimensioni con camino centrale a vista, cucina abitabile, tinello, due bagni, ripostiglio, due camere da letto e terrazzo di notevole ampiezza.

Il piano secondo ospita un ulteriore locale di ampie dimensioni, attualmente destinato a lavanderia, con accesso diretto a terrazzo di pertinenza

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in metallo

buono

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio

al di sopra della media

infissi interni: a battente realizzati in legno

al di sopra della media

tamburato		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle antigelive	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno e vetro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in serizzo antigorio - intonaco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in tappezzeria	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in pubblica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a metano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in diretta da rete comunale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> i diffusori sono in termosifoni in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in misto acciaio-cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe realizzate in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



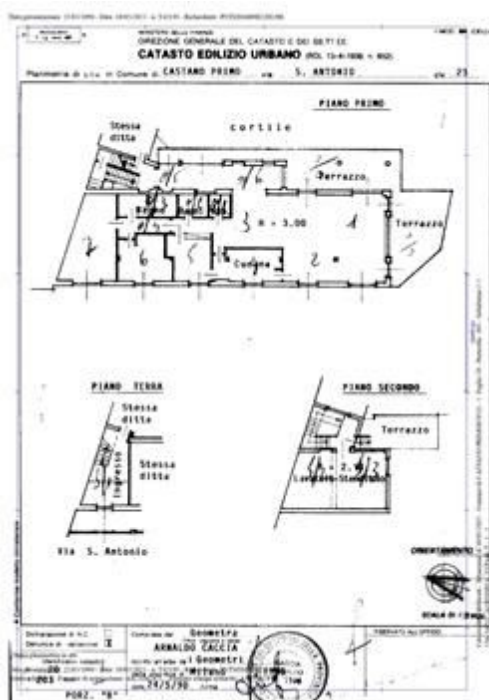


CONSISTENZA:

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	consistenza		indice		commerciale
abitazione	290,00	x	100 %	=	290,00
lavanderia	60,00	x	50 %	=	30,00
balcone e terrazzo	96,00	x	30 %	=	28,80
Totale:	446,00				348,80



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: 24/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 380/2020

Descrizione: A appartamento sito al piano terra, costituito da camera, locale soggiorno /pranzo, cucina abitabile e piccolo bagno. Al centro della corte, sempre di proprietà, di fronte all'ingresso dell'appartamento, delimitato da recinzione, c'è una porzione di terreno coltivata ad orto collegata ad un portico coperto, che funge da ripostiglio ma può essere usato come box singolo. A.1 tettoia composta da unico ambiente, sviluppa una superficie commerciale di 4,80 Mq. , 1

Indirizzo: Via Sant'Antonio, 17 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 270/2015

Descrizione: APPARTAMENTO della superficie commerciale di mq 82,94 sito ai piani terra e primo di un immobile costruito nel 1930 e ristrutturato nel 1971, 1

Indirizzo: Via Sant'Antonio, 1720022 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.001,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.559,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 45.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 403/2019

Descrizione: Appartamento di mq 62,20 oltre box di mq 19,43. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento non ultimato in tutte le sue parti al piano terra composto da n. 1 soggiorno/letto e n. 1 servizio igienico e relativo antibagno, al piano primo composto da n. 1 lavanderia, n. 1 ambiente 'soppalco', oltre box sito al piano interrato., 1

Indirizzo: Via del Pozzo , 5 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.920,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 66.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 403/2019

Descrizione: Appartamento di mq 48,46. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento non ultimato in tutte le sue parti posto al piano primo composto da n. 1 soggiorno/letto, n. 1 servizio igienico e relativo antibagno, n. 1 ambiente 'sgombero', oltre a porzione di sottotetto non accessibile (catastalmente identificato come parte dell'unità immobiliare)., 2

Indirizzo: Via del Pozzo, 5 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.520,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/07/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 403/2019

Descrizione: Appartamento di mq 58,00. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento non ultimato in tutte le sue parti posto al piano primo composto da n. 1 soggiorno/cucina, n. 1 servizio igienico, n. 1 camera, oltre disimpegno., 3

Indirizzo: Via del Pozzo , 5 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 403/2019

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. due edifici in corso di costruzione con destinazione residenziale/commerciale di 600,00 mq circa, unitamente a cortile comune. Edificio n. 1 a destinazione residenziale/commerciale composto da piano terra (in progetto n. 3 negozi), piano primo (in progetto n. 4 appartamenti) e piano sottotetto; edificio n. 2 a destinazione residenziale, composto da piano terra (in progetto n. 1 appartamento), piano primo (in progetto n. 1 appartamento); oltre cortile comune., 4

Indirizzo: Piazza del Popolo , snc Robecchetto Con Induno, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 134.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 290.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 179.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale piazza Giuseppe Mazzini, Centro, Castano Primo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare corso San Rocco 36, Centro, Castano Primo
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo: 139.000,00 pari a 1.323,81 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/08/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare via Umbria 3, Centro, Castano Primo
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 173.000,00 pari a 1.351,56 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/08/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale via Rugabella, 13, Centro, Castano Primo
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.513,16 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile. In particolare si segnala l'ampia metratura che inevitabilmente incide negativamente sul prezzo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	348,80	x	1.100,00	=	383.680,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 383.680,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 383.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili

aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, Magenta, osservatori del mercato immobiliare Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	348,80	0,00	383.680,00	383.680,00
				383.680,00 €	383.680,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	-0%
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 370.680,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 18.534,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 352.146,00**

Ulteriore riduzione del valore del **10%** 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): **€. 35.214,60**

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:	€. 31,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 316.900,00

data 05/05/2026

il tecnico incaricato
Massimo Stefano Pinton