



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

256/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.IV.G. SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Ciavarella

CF:CVRNTN65D26I819L

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2

telefono: 0331253398

email: studiociavarellamigliavacca@gmail.com

PEC: antonio.ciavarella@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
256/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MAGNAGO Via Dante Alighieri 14, della superficie commerciale di **58,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in fabbricato di corte nel centro storico del Comune di Magnago, composto da soggiorno, cucina, bagno e camera sviluppato su due piani, il cui accesso avviene da scala e ballatoi comuni.

La tipologia costruttiva e gli stilemi architettonici del fabbricato richiamano quelli delle classiche case economiche lombarde di inizio secolo scorso. La struttura portante dell'edificio è in muratura mista di pietra e mattoni e solai misti in latero-ca e legno. Il tetto del fabbricato è a doppia falda in legno con manto in tegole in cotto. Le facciate esterne sono ad intonaco con stabilitura, sul fronte principale sono presenti balconi comuni a ciascun piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di mt. 2,45 1P e mt. 2,35 media 2P. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 353 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alighieri Dante n. 14, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord altra unità immobiliare al mappale 353 sub 714, a est mappale 884, a sud mappale 797 a ovest corte comune al mappale 353 e 356

l'accesso avviene tramite servitù su corte comune ai mappali 320-328-342-341-984-350-345-356 e per scale e ballatoio comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.687,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.687,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 49.687,50

trova:

Data di conclusione della relazione:

16/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'immobile si è acceduto forzosamente a cura del custode giudiziario in quanto disabitato

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 09/07/2008 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 38883/18288 di repertorio, iscritta il 18/07/2008 a Milano 2 ai nn. 94637-23703, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 216'000,00.

Importo capitale: € 108'000,00.

Durata ipoteca: 50 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/02/2010 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 357 di repertorio, trascritta il 11/05/2010 a Milano 2 ai nn. 59508-35731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 21/08/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4310 di repertorio, trascritta il 25/09/2025 a Milano 2 ai nn. 132744-91004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili_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 09/07/2008), con atto stipulato il 09/07/2008 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 38882/18287 di repertorio, trascritto il 18/07/2008 a Milano 2 ai nn. 94636-53142

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 28/09/2000 fino al 09/07/2008), con atto stipulato il 02/10/2000 a firma di Notaio Capasso Michele ai nn. 103137/29582 di repertorio, trascritto il 03/10/2000 a Milano 2 ai nn. 90075/60908

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. **121/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e trasformazione in abitazione, presentata il 09/12/2004 con il n. 16935 di protocollo.

Si precisa che il CTU ha richiesto al responsabile del Comune di Magnago - sia verbalmente allo sportello sia con successive richieste m/o mail -che si allegano nel fascicolo PCT-, senza ricevere risposte sullo stato di avanzamento della pratica di Condono Edilizio non ancora rilasciata. Non avendo il CTU ricevuto risposte dall'ufficio preposto al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, al momento della stesura della perizia non può stabilire se la pratica è completa e quando potrà essere rilasciata, sarà cura dell'aggiudicatario esperire tutte le opportune verifiche del caso e soprattutto verificare i costi (oneri di urbanizzazione e sanzioni) per l'eventuale conclusione del procedimento

Denuncia inizio attività N. **84/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria per rifacimento del tetto, presentata il 20/05/2005 con il n. 6891 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 27 del 21/06/2010, l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

E' ammesso il recupero della singola cascina a fini residenziali esclusivamente per l'ampliamento dell'abitazione principale o per la costituzione di massimo 2 unità abitative aventi una superficie di almeno 50 mq per unità. La volumetria massima è definita dalle strutture murarie dell'edificio e dalle falde di copertura (come paragrafo precedente) da conservare nel sedime e nella sagoma

esistenti definiti dai pilastri originali:

- l'unità minima di intervento è la singola unità abitativa;
- partecipano al calcolo volumetrico i porticati aperti almeno su un lato ad avancorpo originale del fienile;
- il fronte aperto dei fienili può essere tamponato, nell'assoluto rispetto dell'abaco guida, da destinare a residenza ed usi accessori.

Nel caso di formazione di nuove ulteriori unità abitative rispetto all'esistente occorre dimostrare il soddisfacimento di quanto prescritto all'art. 13 "aree per la viabilità" in godimento autonomo dimostrandone il possesso se individuato in area di proprietà comune. L'Amministrazione, su parere della Commissione locale per il paesaggio, può richiedere l'approvazione di Piano Attuativo prima della concessione del permesso di costruire nel caso di recupero globale di un edificio rurale ove non si tratti di una ristrutturazione con fedele ricostruzione e conservazione del sedime e del volume.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le dimensioni interne del fabbricato non coincidono esattamente con quelle riportate nei grafici di condono edilizio, in parte rientranti all'interno delle tolleranze dell'art. 34/bis del DPR 380/01 ed in parte da sanare: 1) l'altezza interna del secondo piano cm 215 ad imposta rispetto a cm 230 indicato nei grafici del condono e cm 210 nei grafici della DIA; 2) a secondo piano mancanza della porta a delimitazione del "disimpegno" del bagno verso il locale cottura; 3) altezza del locale "camera" a primo piano non conforme a quella indicata nei grafici di condono edilizio (non ancora rilasciato) (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo accordo con il responsabile dell'ufficio tecnico, non essendo ancora stato rilasciato il permesso di costruire del condono edilizio, si potrà sostituire le tavole grafiche aggiornando la situazione allo stato di fatto. A secondo piano dovrà essere realizzata una parete con porta a delimitazione dell'antibagno regolamentare

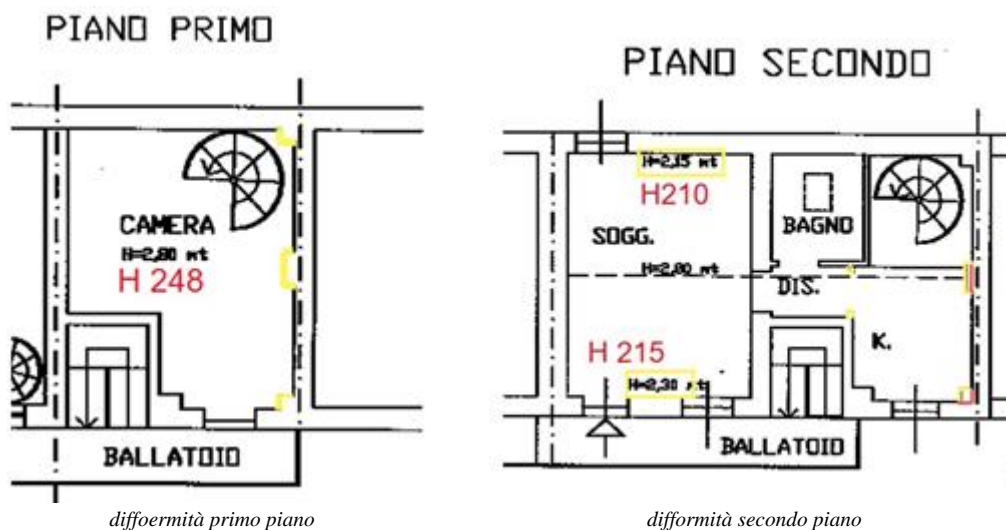
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali ipotizzati per completamento pratica di condono edilizio (importo comprensivo di onorari+IVA/CNP): €1.300,00
- realizzazione parete in cartongesso a delimitazione dell'antibagno con posa di porta in legno tamburato per adeguamento regolamento d'Igiene Tipo: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

Si precisa che il CTU ha richiesto al responsabile del Comune di Magnago - sia verbalmente sia con richiesta m/o mail che si allega nel fascicolo PCT- informazioni sullo stato di completamento e conclusione della pratica per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Purtroppo il Comune non ha dato nessuna risposta, pertanto sarà cura dell'aggiudicatario esperire tutte le opportune verifiche del caso e soprattutto poi chiarire in merito alle difformità riscontrate tra i grafici di sanatoria e lo stato di fatto.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n. 652/1939 - D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139)

L'immobile risulta **conforme**.

Regolarizzato dal CTU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della dichiarazione di conformità impianti, mancanza della caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con verifica del collegamento del gas metano dal punto di consegna all'interno dell'abitazione (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Posa di nuova caldaia con collegamento alla rete gas metano

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica da parte di tecnici/ditte specialistiche dello stato degli impianti con relativa certificazione di conformità (importo di massima che sarà da verificare e confermare): €1.000,00
- Fornitura e posa in opera caldaia a metano, verifica impianto gas e canna fumaria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



posizione allaccio caldaia

BENI IN MAGNAGO VIA DANTE ALIGHIERI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MAGNAGO Via Dante Alighieri 14, della superficie commerciale di **58,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento in fabbricato di corte nel centro storico del Comune di Magnago, composto da soggiorno, cucina, bagno e camera sviluppato su due piani, il cui accesso avviene da scala e ballatoi comuni.

La tipologia costruttiva e gli stilemi architettonici del fabbricato richiamano quelli delle classiche case economiche lombarde di inizio secolo scorso. La struttura portante dell'edificio è in muratura mista di pietra e mattoni e solai misti in latero-ca e legno. Il tetto del fabbricato è a doppia falda in legno con manto in tegole in cotto. Le facciate esterne sono ad intonaco con stabilitura, sul fronte principale sono presenti balconi comuni a ciascun piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di mt. 2,45 1P e mt. 2,35 media 2P. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 353 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alighieri Dante n. 14, piano: 1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: A nord altra unità immobiliare al mappale 353 sub 714, a est mappale 884, a sud mappale 797 a ovest corte comune al mappale 353 e 356

l'accesso avviene tramite servitù su corte comune ai mappali 320-328-342-341-984-350-345-356 e per scale e ballatoio comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.



*ORTOFOTO DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO
L'APPARTAMENTO IN PERIZIA*



VISTA AEREA DEL COMUNE



DETTAGLIO PERCORSO DI ACCESSO ALL'UNITA' IN PERIZIA



VISTA DELLA CORTE



INDIVIDUAZIONE APPARTAMENTO



VISTA DELLA CORTE



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 mt	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di perizia fa parte di una porzione di corte ubicata nel centro storico di Magnago.

L'accesso alla corte avviene tramite un passaggio attraverso due corti sino a giungere al portone carraio comune su via Dante Alighieri, viabilità per lo più usufruita dal traffico locale del centro della città.

La tipologia costruttiva e gli stilemi architettonici del fabbricato richiamano quelli delle classiche case economiche lombarde di inizio secolo scorso. L'accesso all'abitazione avviene da ballatoio e scala comune che collegano la corte al primo piano, una scala interna a chiocciola collega il primo piano col secondo piano.

È utile precisare che dall'accesso agli atti si è appreso che l'intera porzione del fabbricato in cui è inserita l'abitazione in perizia, originariamente era un porticato che poi è stato chiuso nel 2005 con lavori di ristrutturazione con formazione di due unità abitative. Dette opere sono state oggetto di Condono Edilizio ex L. 326/2003 (pratica 121/2004). Ad oggi la concessione edilizia in sanatoria del Condono non risulta ancora rilasciata e sarà cura dell'aggiudicatario procedere con le opportune verifiche con il responsabile del procedimento dell'ufficio edilizia privata del Comune di Magnago per conoscere quanto mancante sia per la documentazione tecnica sia per gli eventuali conguagli di oneri concessori e/o oblazioni (informazioni che il Comune non ha rilasciato al CTU al momento della redazione della perizia).

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista di pietra e mattoni, i solai in parte sono misti in latero-ca ed in parte con struttura in travetti di legno con superiore getto in calcestruzzo. Il tetto del fabbricato è a doppia falda in legno con manto in tegole in cotto e lattonerie in rame. Le facciate esterne sono ad intonaco con stabilitura.

L'abitazione si sviluppa su due piani, a primo piano con accesso da ballatoio comune, trovasi una camera che si collega al secondo piano con una scala interna a chiocciola in ferro. Al secondo piano è ubicato il soggiorno, una cucina e il bagno ed esternamente sul fronte ovest un ballatoio in legno, in parte comune con altre abitazioni collegato al primo piano da scala esterna comune in legno che versa in precarie condizioni di manutenzione (al limite della praticabilità).

L'appartamento dalla ristrutturazione sembra non essere mai stato abitato, lo stato di manutenzione è

buono.

I pavimenti sono in gres, così come i rivestimenti del bagno, il quale ha sanitari (lavabo/wc/bidet /doccia) di tipo a pavimento in ceramica bianca con rubinetteria monocomando cromata. I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane. Le murature interne sono intonacate a civile mentre i soffitti sono in legno per entrambi i piani. La porta del bagno è in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia e sembra esser completo ma senza certificazione. L'impianto di riscaldamento è a radiatori in alluminio, nell'appartamento non è presente la caldaia anche se nella cucina è presente il suo attacco: dell'impianto idrosanitario e di riscaldamento non si ha certificazione. Si precisa che non è stato possibile capire se è stato realizzato l'impianto di collegamento del gas metano dal punto di consegna a pianterreno ai punti di erogazione a secondo piano.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle gres ceramico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna. scala interna a chiocciola in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. da verificare la presenza del collegamento con il gas metano alla rete cittadina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile. da verificare la presenza di collegamento a contatore del gestore acque comunali	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio conformità: non rilevabile. nell'appartamento manca la caldaia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in pietra. ballatoio a primo piano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

balconi: costruiti in legno. ballatoio a secondo piano

copertura: a falde costruita in legno

scale esterne: a rampa unica costruite in pietra. scala comune di collegamento tra piano terra e primo piano

scale esterne: a doppia rampa costruite in legno. scala in condizioni precarie

scale interne: a chiocciola realizzate in ferro

solai: legno

strutture verticali: costruite in muratura

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



SOGGIORNO



CUCINA



BAGNO



CAMERA PRIMO PIANO



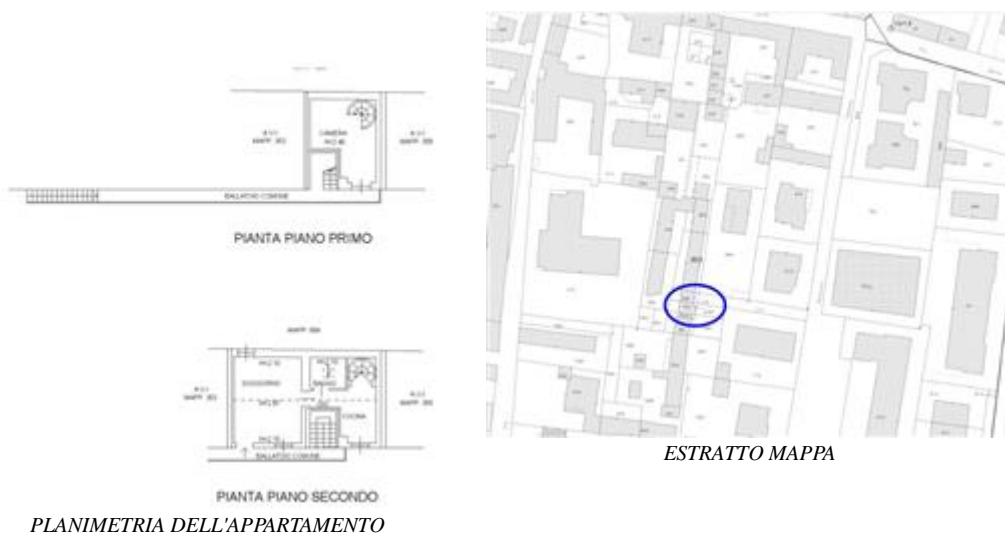
INGRESSO CAMERA A PRIMO PIANO

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
appartamento	57,00	x	100 %	=	57,00
ballatoi	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	64,00				58,75



PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO

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: 17/12/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 3459/2010

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al quarto piano con annessa cantina, 1

Indirizzo: Piazza D'Armi, 2120020 Magnago, MI

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.827,00 pari a 856,54 Euro/mq

Valore Ctu: 120.900,00 pari a: 2.418,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.000,00 pari a: 1.000,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 445/2016

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo, composto da ingresso e due porzioni di cortile a piano terra, due locali e servizi al primo piano, cantina al piano interrato, oltre ad auto box posto a piano terra, 1

Indirizzo: Via San Martino , 8/A Magnago, MI

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.960,00 pari a: 1.137,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.875,20 pari a: 573,44 Euro/mq

Distanza: 149.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2026

Fonte di informazione: sito specializzato in compravendite immobiliari

Descrizione: appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere e bagno e box auto

Indirizzo: piazza S. Michele 14

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: 18

Prezzo richiesto: 117.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 105.300,00 pari a 736,36 Euro/mq

Valore Ctu: 105.300,00 pari a: 736,36 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI_ acura dell'agenzia delle Entrate (31/12/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: valori riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo normale

Borsino quotazioni immobiliari (11/03/2026)

Valore minimo: 1.018,00

Valore massimo: 1.222,00

Note: Quotazioni riferite a abitazioni in stabili di fascia media in stato di conservazione normale

agente di primaria agenzia di zona (11/03/2026)

Domanda: il mercato immobiliare ha andamento delle vendite circa del + 3,0 % rispetto all'annualità precedente

Offerta: dinamicità del mercato è buona con offerta medio bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre/sei mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Quotazioni riferite a abitazioni in stabili di fascia media in stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, le risultanze delle aggiudicazioni in aste immobiliari (non molto recenti) per immobili simili nelle vicinanze hanno stabilito valori intorno a €/mq 850, dalle rilevazioni dei prezzi le contrattazioni sul libero mercato hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai €/mq 950/1000, valori leggermente inferiori dai dati espressi dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona B1-€/mq 1200/1550) ma in linea rispetto a quelle del borsino immobiliare (€/mq 900/1200).

Occorre precisare che il borsino immobiliare nell'elaborazione delle quotazioni propone una differenziazione delle varie fasce di tipologia d'immobili (prima/seconda/terza) alle quali poi indica il prezzo minimo e massimo, questo offre dati più affinati rispetto a quelli indicati in banche dati OMI dell'agenzia delle Entrate, la cui quotazione è svolta calcolando la media tra abitazioni "popolari" e di "pregio" differenziando il prezzo solo dallo stato conservativo.

In relazione alle sopra esposte analisi si ritiene congruo definire il valore dell'immobile in perizia in

€/mq 970

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,75 x 970,00 = **56.987,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.987,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.987,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..) e dalle indagini sul mercato di riferimento ove collocato l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Magnago, agenzie: Magnago - Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet specializzati in compravendite immobiliari

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	58,75	0,00	56.987,50	56.987,50
				56.987,50 €	56.987,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.687,50**

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:	€. 49.687,50
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:	€. 49.687,50

data 16/03/2026

il tecnico incaricato
Antonio Ciavarella