



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 316/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ISEO SPV SRL (UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. )

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:  
G.I.V.G. srl Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**OSCAR BOSCHIROLI**

CF: BSCSCR64H20D869V  
con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE, 1  
telefono: 00390331217401  
email: architetto.boschioli@gmail.com  
PEC: oscar.boschioli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 316/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TURBIGO via Leonardo da Vinci 4, della superficie commerciale di 125,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo medio posta su due piani, piano terra e primo, ubicata in zona semi centro storico con accesso dalla via Leonardo da Vinci in corpo indipendente/autonomo .

L'unità immobiliare fa parte di un cortile, diviso in diverse proprietà, alto 2 piani fuori terra con 2/3 abitazioni residenziali.

L'accesso all'unità immobiliare avviene a piano terreno, sia da un punto di vista pedonale sia da un punto di vista carroia, dalla via Leonardo da Vinci e bisogna attraversare un cortile dove si ha un diritto di servitù .

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, circa al 1940, poi ristrutturata nell'anno 2010 e, ad oggi in stato di buon mantenimento; il tetto è in eternit . .

Si accede all'abitazione dal piano terra direttamente dal soggiorno o dalla cucina; l'unità immobiliare possiede un giardino di proprietà. Al piano terra oltre i locali di soggiorno e cucina , c'è un bagno con relativo disimpegno e una scala a chiccioia per accedere al piano primo dove si trovano 2 camere e un bagno con porzione di ballatoio.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri mentre i sistemi di oscuramento sono in persiane a battente in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti sono tutti in ceramica monocottura. Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

In generale l'appartamento risulta essere in buono stato di conservazione ed è inserito in un tessuto residenziale in zona semi centrale e servita di negozi e servizi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 310/320. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 124 sub. 701 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo da Vinci n. 4, piano: T - 1, intestato a (1/2) € ) in comunione dei beni , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: confini in unico corpo ( da sud -ovest in contorno) : altra unità immobiliare mappale 124 di proprietà di terzi, mappali 125, 637, 676, 127, 116, 134, 640, 131, via Volta
- foglio 7 particella 636 (catasto fabbricati), consistenza 0  
Coerenze: confini in unico corpo ( da sud -ovest in contorno) : altra unità immobiliare mappale 124 di proprietà di terzi, mappali 125, 637, 676, 127, 116, 134, 640, 131, via Volta collegato alla particella 124, sub. 124, fg.7
- foglio 7 particella 638 (catasto fabbricati), consistenza 0  
Coerenze: confini in unico corpo ( da sud -ovest in contorno) : altra unità immobiliare mappale 124 di proprietà di terzi, mappali 125, 637, 676, 127, 116, 134, 640, 131, via Volta collegato alla particella 124, sub.701, fg.7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2010.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.575,00
Data della valutazione:	11/10/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Gangura Radu e due figli in qualità di proprietario

## **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 03/12/2008 a firma di notaio Carrara Patrizia ai nn. 20133/9563 di repertorio, iscritta il 30/12/2008 a conservatoria Milano 2 ai nn. 39322/204253, a favore di banca popolare commercio e industria spa sede Milano per 1/1 unità negoziale , contrc

della unità negoziale, derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale -Turbigo - C.F. fg.7 , particella 124 , sub.701 - fg.7, particella 636 - fg.7, particella 638

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

pignoramento, stipulata il 13/06/2019 a firma di tribunale di Busto A. ai nn. 4264/2019 di repertorio, trascritta il 25/07/2019 a Milano 2 ai nn. 64734/99045, a favore di unione banche italiane spa - Bergamo, contro ivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale -Turbigo - C.F. fg.7, particella 124, sub.701 - fg.7, particella 636 - fg.7, particella 638

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ipoteca legale NN.5665/34351 del 15.04.2013, stipulata il 05/04/2013 a firma di equitalia nord spa ai nn. 2974/6813 di repertorio, trascritta il 15/04/2013 a Milano 2 ai nn. 5665/34351, a favore di equitalia nord spa, contro (oldavia, 28/07/1976) per 1/2 proprietà unità negoziale, derivante da ipoteca legale.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale -Turbigo - C.F. fg.7, particella 124, sub.701 - fg.7, particella 636 - fg.7, particella 638.

Ipoteca legale NN. 5665/34351 del 15.04.2013 di euro 87.461,14 derivante da ruolo art.77 del DPR n.602/1973 del 05.04.2013 di euro 43.730,57

## 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

Ulteriori avvertenze:

non esistono parti condominiali, eventuali manutenzioni su parti in servitù vengono decise volta per volta e divisi secondo accordo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2008),  
con atto stipulato il 03/12/2008 a firma di notaio Carrara Patrizia ai nn. 20132/9562 di repertorio, trascritto il 30/12/2008 a Milano 2 ai nn. 133805/204252.

Il titolo è riferito solamente a unità negoziale -Turbigo - C.F. fg.7, particella 124, sub.701 - fg.7, particella 636 - fg.7, particella 638

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in forza di denuncia di successione (dal 26/03/2001 fino al 03/12/2008), trascritto il 30/12/2008 a Milano 2 ai nn. 133804/204251.

Il titolo è riferito solamente a unità negoziale -Turbigo - C.F. fg.7, particella 124, sub.701 - fg.7, particella 636 - fg.7, particella 638.

-1/3 della proprietà con accettazione tacita di eredità della defunta , nata in  
scritta all'agenzia delle entrate di Milano 2 ai nn  
133804/204251. -2/3 della proprietà con accettazione tacita di eredità del defunto

trascritta presso l'agenzia delle entrate  
di Milano 2 ai nn. 133803/204250. a pervenuto con atto di  
compraventita a rogito del notaio Guidi Isabella del 22.06.1961 rep. 1386/866. v trascritto all'agenzia  
delle entrate di Milano 2 ai nn.26737/33114 del 11.07.1961,

06.02.1985

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione paesaggistica N. **P.E 05/09 autorizzazione paesaggistica**, intestata a \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_, per lavori di nuova distribuzione spazi interni con creazione di scala interna, presentata il 29/01/2009 con il n. 1380 di protocollo, rilasciata il 29/07/2009 con il n. 1389 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a unità negoziale C.F. : fg.7, particella 124 sub. 701, fg.7 particella 636, fg.7 particella 638, via Leonardo da Vinci n.4

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **D.I.A. - p.e. 6/09** e successive varianti, intestata \_\_\_\_\_ di nuova distribuzione interna con realizzazione di scala interna, presentata il 29/01/2009 con il n. 1390 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a unità negoziale C.F. : fg.7, particella 124 sub. 701, fg.7 particella 636, fg.7 particella 638, via Leonardo da Vinci n.4

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **D.I.A. - p.e. 6/09** e successive varianti, intestata \_\_\_\_\_ di nuova distribuzione interna e realizzazione di scala interna, presentata il 29/04/2009 con il n. 6194 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a unità negoziale C.F. : fg.7, particella 124 sub. 701, fg.7 particella 636, fg.7 particella 638, via Leonardo da Vinci n.4

Variante in corso d'opera N. **C.E.A. - p.e. 6/09** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di nuova distribuzione interna e realizzazione di scala interna, presentata il 14/05/2012 con il n. 6339 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a unità negoziale C.F. : fg.7, particella 124 sub. 701, fg.7 particella 636, fg.7 particella 638, via Leonardo da Vinci n.4 .  
Non esistono le conformità degli impianti elettrici e di riscaldamento

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - tessuto residenziale consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - art. 43. Il titolo è riferito solamente al unità negoziale C.F. : fg.7, particella 124 sub. 701, fg.7 particella 636, fg.7 particella 638, via Leonardo da Vinci n.4

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CONFORMITÀ**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'accessorio esterno è stato demolito senza autorizzazione quindi necessita di idonea pratica edilizia /paesaggistica . Internamente c'è una piccola parete che non è stata realizzata in corso d'opera e rientra come tolleranza di cantiere ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia / paesaggistica di conformità edilizia/ compatibilità paesaggistica c.d. "sanatoria"

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a accessorio esterno

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Va tolto l'accessorio esterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuove schede catastali e tipo mappale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale ( Tipo mappale e docfa ): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a accessorio esterno e abitazione

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ TECNICHE

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano le certificazioni per entrambi gli impianti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adattando l'impianto esistente

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

Costi di regolarizzazione:

- adattamento impianti ( elettrico e riscaldamento) alle normative attuali: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità negoziale C.F. : fg.7, particella 124 sub. 701, fg.7  
particella 636, fg.7 particella 638, via Leonardo da Vinci n.4

BENI IN TURBIGO VIA LEONARDO DA VINCI 4

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Leonardo da Vinci 4, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo medio posta su due piani, piano terra e primo, ubicata in zona semi centro storico con accesso dalla via Leonardo da Vinci in corpo indipendente/autonomo .

L'unità immobiliare fa parte di un cortile, diviso in diverse proprietà, alto 2 piani fuori terra con 2/3 abitazioni residenziali.

L'accesso all'unità immobiliare avviene a piano terreno, sia da un punto di vista pedonale sia da un punto di vista carroia, dalla via Leonardo da Vinci e bisogna attraversare un cortile dove si ha un diritto di servitù .

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, circa al 1940, poi ristrutturata nell'anno 2010 e, ad oggi in stato di buon mantenimento; il tetto è in eternit . .

Si accede all'abitazione dal piano terra direttamente dal soggiorno o dalla cucina; l'unità immobiliare possiede un giardino di proprietà. Al piano terra oltre i locali di soggiorno e cucina , c'è un bagno con relativo disimpegno e una scala a chiodo per accedere al piano primo dove si trovano 2 camere e un bagno con porzione di ballatoio.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri mentre i sistemi di oscuramento sono in persiane a battente in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti sono tutti in ceramica monocottura. Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

In generale l'appartamento risulta essere in buono stato di conservazione ed è inserito in un tessuto residenziale in zona semi centrale e servita di negozi e servizi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 310/320. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 124 sub. 701 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo da Vinci n. 4, piano: T - 1, intestato a  
 ↳ dei beni , derivante da variazione del 09/11/2015 -  
 inserimento in visura dei dati di superficie  
 Coerenze: confini in unico corpo ( da sud -ovest in contorno) : altra unità immobiliare mappale 124 di proprietà di terzi, mappali 125, 637, 676, 127, 116, 134, 640, 131, via Volta
- foglio 7 particella 636 (catasto fabbricati), consistenza 0  
 Coerenze: confini in unico corpo ( da sud -ovest in contorno) : altra unità immobiliare mappale 124 di proprietà di terzi, mappali 125, 637, 676, 127, 116, 134, 640, 131, via Volta collegato alla particella 124, sub. 124, fg.7
- foglio 7 particella 638 (catasto fabbricati), consistenza 0  
 Coerenze: confini in unico corpo ( da sud -ovest in contorno) : altra unità immobiliare mappale 124 di proprietà di terzi, mappali 125, 637, 676, 127, 116, 134, 640, 131, via Volta collegato alla particella 124, sub.701, fg.7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Magenta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali valle del ticino.

SERVIZI

asilo nido	★ ★	★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★	★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio	☆☆☆	☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆	☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆	☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆	☆☆☆☆☆
polizia	☆☆	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10km	☆☆	☆☆☆☆☆
autostrada distante 5 km	☆☆	☆☆☆☆☆
superstrada distante 5 km	☆☆	☆☆☆☆☆
tangenziale distante 3km	☆☆	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. doppio vetro	☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in eternit con coibentazione in no		☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> anta realizzati in legno tamburato	☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in si , il rivestimento è realizzato in intonaco. la parete che si affaccia sul cortile interno va tinteggiata e sistemata		☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaia	☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆	☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	☆☆	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento. la facciata sul cortile comune va tinteggiata		☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in abitazione realizzato in intonaco di cemento	☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> soggiorno con rivestimento in a chicciola	☆☆	☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	☆	☆☆☆☆☆☆
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	☆	☆☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : tubi con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile	☆	☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in eternit	☆☆☆☆☆☆
---	--------

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	125,00	x	100 %	=	125,00
<b>Totale:</b>	<b>125,00</b>				<b>125,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

si è proceduto alla stima dell'immobile attraverso il metodo comparativo : mediante confronto con le quotazioni del mercato immobiliare della zona per unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di vetustà, traendo informazioni dalla ricerca eseguita dalla CCIA della Provincia di Milano dell'anno in corso (in collaborazione con ANAMA,FIAIP,FIMA,associazione costruttori,collegio dei geometri,ordine degli architetti,ordine degli ingegneri) oltre che dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e dalle agenzie immobiliari del territorio e dalle pubblicazioni di compravendite di immobili della zona . Le fonti consultate sono : Catasto, ufficio tecnico del Comune , agenzie immobiliari della zona , osservatori del mercato immobiliare CCIA , OMI . Inoltre si è consultato: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico del Comune, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare camera di commercio di Milano, ed inoltre: agenzie immobiliari locali e interviste sul luogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **150.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

si è proceduto alla stima dell'immobile attraverso il metodo comparativo : mediante confronto con le quotazioni del mercato immobiliare della zona per unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di vetustà, traendo informazioni dalla ricerca eseguita dalla CCIA della Provincia di Milano dell'anno in corso (in collaborazione con ANAMA,FIAIP,FIMA,associazione costruttori,collegio dei geometri,ordine degli architetti,ordine degli ingegneri) oltre che dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e dalle agenzie immobiliari del territorio e dalle pubblicazioni di compravendite di immobili della zona . Le fonti consultate sono : Catasto, ufficio tecnico del Comune , agenzie immobiliari della zona , osservatori del mercato immobiliare CCIA , OMI . Inoltre si è consultato: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta e, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico del Comune, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare camera di commercio di Milano, ed inoltre: agenzie immobiliari locali e interviste sul luogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: del luogo , osservatori del mercato immobiliare della provincia, ed inoltre: informazioni per raccogliere dati / valori con interviste nel comune di Turbigo

#### 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	125,00	0,00	150.000,00	150.000,00
				<b>150.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.500,00**

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

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 6.925,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.575,00**

Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 131.575,00</b>

data 11/10/2020

il tecnico incaricato  
OSCAR BOSCHIROLI

