



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

300/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa E. TOSI

CUSTODE:

GIVG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Eva Foti

CF:FTOVEA80B42B300G

con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA S. PELLICO 59

telefono: 00393285782735

email: archeva@gmail.com

PEC: eva.foti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
300/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a Castano Primo in via Umbria 5, della superficie commerciale di **99,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano primo con annesso cortile esclusivo a piano terra e boxes auto siti a piano terra, facenti parte di un complesso a corte.

L'immobile è di vecchia costruzione: nell'anno 2021 è stata presentata pratica edilizia per interventi di manutenzione straordinaria (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonali e carraio avvengono da via Umbria (strada senza uscita).

L'appartamento a piano primo presenta altezza interna pari a circa m 2,90/3,00 (a rustico).

L'appartamento non risulta ancora ultimato in tutte le sue componenti: si rimanda alla successiva descrizione relativa al grado di finitura.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 395 sub. 704 graffato al mappale 580 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via Umbria 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Coerenze: (a corpo - da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 16.11.2009 prot. MI1047224 e all'estratto mappa - allegati): piano primo – vuoto su mappale 412 di proprietà dei terzi, vuoto su mappale 583 sub. 701 di proprietà di terzi (graffato a mappale 395 sub. 705), mappale 395 sub. 705 di proprietà di terzi, BCNC di cui al mappale 395 sub. 701, vuoto su cortile esclusivo (stessa proprietà), vuoto su mappali 564 e 563 di proprietà di terzi; cortile esclusivo piano terra – mappale 395 sub. 4 (stessa proprietà), mappale 581 (BCNC), mappale 582 sub. 701 di proprietà di terzi (graffato al mappale 395 sub. 705), mappale 396 di proprietà di terzi, mappale 564 di proprietà di terzi.

NOTA: le coerenze riportate nell'atto di provenienza di seguito citato non corrispondono alle risultanze attuali (v. elaborato planimetrico ed estratto mappa allegati).

A.1

Boxes raggiungibili attraverso androne carraio e cortile comune.

Non risultano ultimati. Si rimanda alla successiva descrizione relativa al grado di finitura.

Il piano terra presenta altezza interna pari a circa m 3,10 (a rustico).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 395 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 50 mq, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Umbria 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Coerenze: (a corpo - da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 16.11.2009 prot. MI1047224 e all'estratto mappa - allegati): piano terra – mappale 412 di proprietà di terzi, scala comune di cui al sub. 701, mappale 581 (BCNC), cortile esclusivo di cui al mappale 580 sub. 701 graffato al mappale 395 sub. 704 (stessa proprietà), mappali 564 e 563 di proprietà di terzi.

NOTA: le coerenze riportate nell'atto di provenienza di seguito citato non corrispondono alle risultanze attuali (v. elaborato planimetrico ed estratto mappa allegati).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	61,85 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.784,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.784,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.544,80
Data di conclusione della relazione:	27/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05.02.2026) è stato possibile accedere alle unità pignorate alla presenza del debitore esecutato e di incaricato della GIVG.

Le unità immobiliari risultano non occupate in quanto non sono ultimate in tutte le loro parti (v. successivo paragrafo riguardante la descrizione dettagliata dei luoghi).

Il debitore esecutato è stato collaborativo nelle fasi di accesso all'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 31.03.2026 (v. allegato n. 4), relativamente alle unità immobiliari in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, di seguito riportate, rispetto al certificato notarile (in atti) del 06.11.2025, a firma del Dott. V. Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, che pertanto rimangono le seguenti.

NOTA 1: si evidenzia che nell'atto di provenienza a firma del Notaio Dott. L. Scordo, rep. n. 8401, del 03.02.2010, di seguito citato, è indicata una servitù di passo temporanea a favore del mappale 395 sub. 704 graffato al mappale 580 sub. 701 (oggetto di esecuzione) e contro il mappale 395 sub. 705 (graffato ai mappali 583 sub. 701, 585 sub. 701 e 582 sub. 701) di proprietà di terzi.

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario, in forza di atto in data 03.02.2010, a rogito Dott. L. Scordo, Notaio in Cuggiono, rep. n. 8402, racc. n. 6938, registrato a Magenta in data 22.02.2010 al n. 508 serie 1T, iscritta il 22.02.2010 a Milano 2 ai nn. 21553/4478, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Castano Primo – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 4 – mappale 395 sub. 704 graffato al mappale 580 sub. 701 e mappale 395 sub. 4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento in data 22.10.2025 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 6504 di repertorio, trascritto il 06.11.2025 a Milano 2 ai nn. 158282/108462, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Castano Primo – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 4 – mappale 395 sub. 704 graffato al mappale 580 sub. 701 e mappale 395 sub. 4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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:

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) del 06.11.2025, a firma del Dott. V. Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, e dall'atto di provenienza di seguito citato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita stipulato il 03.02.2010 a firma Dott. L. Scordo, Notaio in Cuggiono, rep. n. 8401, racc. n. 6937, registrato a Magenta in data 22.02.2010 al n. 507 serie 1T, trascritto il 22.02.2010 ai nn. 21552/13144 (contro *** DATO OSCURATO ***).

L'atto è riferito a: Comune di Castano Primo – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 4 – mappale 395 sub. 704 graffato al mappale 580 sub. 701 e mappale 395 sub. 4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno) in seguito a denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (deceduto in data 29.08.1973), registrata a Magenta in data 10.05.1983 al n. 87 vol. 349, trascritta il 21.05.1983 a Milano 2 ai nn. 30366/24547. Successivo ricongiungimento di usufrutto spettante al coniuge Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** deceduta in data 19.11.2007 (RU voltura n. 72821.1/2008 - pratica MI0705427 in atti dal 03.09.2008).

NOTA 2: nel certificato notarile in atti, integrato in data 10.02.2026, è riportato "... *Risulta atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Scordo Letterio del 3 febbraio 2010 repertorio n. 8401 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 4 febbraio 2026 al numero di registro generale 12928 e numero di registro particolare 8855 da *** DATO OSCURATO *** ... a favore di *** DATO OSCURATO *** ... e *** DATO OSCURATO *** ...*" (v. nota di trascrizione in atti inserita nell'allegato n. 4).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Castano Primo risultano depositate le seguenti pratiche edilizie

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. **4821/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "*Ristrutturazione casa civile abitazione unifamiliare*".

Concessione edilizia rilasciata in data 10.05.1984.

Autorizzazione di Abitabilità (dell'ampliamento) rilasciata in data 20.11.1985.

NOTA 3: si evidenzia che pur essendo rappresentate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, la pratica edilizia ha come oggetto unità immobiliari attualmente di proprietà di terzi.

Pratica edilizia n. **30/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "*Sostituzione manto di copertura*".

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) protocollata il 06.07.2020 al n. 9823/2020.

Pratica edilizia n. **16/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "*Diversa distribuzione interna*".

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) protocollata il 18.03.2021 al n. 4971/2021. Tale pratica non risulta conclusa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la variante al P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvata con delibera di C.C. n. 9 del 28.02.2019 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 28 - Serie Avvisi e Concorsi - del 10.07.2019 e successiva correzione degli errori materiali, approvata con delibera di C.C. n. 15 del 27.04.2020 (B.U.R.L. n. 18 - Serie Avvisi e Concorsi - del 05.05.2021), i mappali n. **395 e 580** del foglio 4 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Tessuto Urbano di recente formazione – residenziale completamente edilizio (TUC - b3)

L'area risulta ricompresa nel Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino - Zona IC - Iniziativa comunale orientata.

L'area è soggetta a Tutela Ambientale ai sensi dell'art. 142 - lettera f) del D.Lgs. n. 42/2004.

(v. allegato n. 9)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nell'atto di compravendita citato è riportato " ... *quanto in oggetto è parte di un fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967* ...".

Presso il Comune di Castano Primo non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti i **boxes siti a piano terra**.

Dall'analisi della visura storica catastale riguardante l'**appartamento sito a piano primo**, si evince che attualmente l'unità immobiliare pignorata (di cui al mappale 395 sub. 704 graffata al mappale 580 sub. 701) risulta così distinta per " ... *variazione nel classamento del 16.11.2010 pratica n. MI0913749 in atti dal 16.11.2010 variazione di classamento (n. 71720.1/2010)*" e in precedenza "*frazionamento e fusione del 16.11.2009 pratica n. MI1047224 in atti dal 16.11.2009 frazionamento e fusione (n. 227978.1/2009)*".

Da ricerca presso il Comune di Castano Primo non risulta però alcuna pratica edilizia riguardante tale frazionamento e/o fusione citati.

Le unità immobiliari risultano non ultimate in tutte le loro componenti.

Come rappresentazione dei luoghi si prende a riferimento la pratica edilizia n. 4821/1984, con la precisazione che la stessa non ha come oggetto le unità pignorate (v. quanto riportato al precedente paragrafo 7.1).

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme sia dallo stato rappresentato nella pratica edilizia n. 4821/1984, sia da quello rappresentato nella CILA n. 16/2021.

In seguito all'incontro tenutosi con il Tecnico dell'U.T. di Castano Primo in data 16.02.2026, lo stesso ritiene che per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sia necessario presentare:

- attestazione di stato legittimo da parte di Tecnico abilitato
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (con conseguente **pagamento della relativa sanzione pari a € 516,00 – Euro cinquecentosedici/00**) evidenziando le differenze tra
 1. stato legittimo e stato post frazionamento e fusione con opere, avvenuto in assenza di pratica edilizia (piano primo)
 2. stato rilevato e stato di progetto rappresentato nella CILA n. 16/2021 (piano primo)
 3. stato legittimo e stato rilevato (piano terra)
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per il completamento dei lavori ad oggi non ultimati
- Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Tenuto conto della procedura sopra riportata e in relazione ad essa si evidenzia che:

1. la differenza tra lo stato rappresentato nella pratica edilizia n. 4821/1984 e lo stato post frazionamento e/o fusione (stato di fatto della CILA n. 16/2021), riguarda spostamento di tavolato con conseguente diminuzione della profondità dell'ambiente denominato sgombero, sito a piano primo.

2. Lo stato dei luoghi rilevato (piano primo) differisce dallo stato di progetto di cui alla CILA n. 16/2021 per:

- diversa disposizione dei tavolati interni degli ambienti denominati camera, bagno 2, disimpegno e soggiorno con angolo cottura;
- diversa posizione della porta finestra dell'ambiente denominato soggiorno con angolo cottura e minore dimensione della larghezza dell'ulteriore apertura del medesimo ambiente;
- diversa posizione e diversa larghezza (in diminuzione) dell'apertura dell'ambiente denominato bagno 1;

- chiusura dell'apertura dell'ambiente denominato ripostiglio (lato ballatoio);
- lieve maggiore dimensione dell'altezza della finestra dell'ambiente denominato ripostiglio (lato strada).

3. Lo stato dei luoghi rilevato (piano terra) differisce dallo stato rappresentato nella pratica edilizia n. 4821/1984 per:

- diversa conformazione delle aperture del prospetto sud che si affaccia sul cortile esclusivo di proprietà.

Il Tecnico dell'U.T. del Comune di Castano Primo ritiene che le difformità sopra elencate possano essere sanate con la presentazione di SCIA in sanatoria citata e che le stesse difformità non sono rilevanti ai fini paesaggistici in quanto ricadono negli interventi e opere di cui all'allegato A del D.P.R. 31/2017 (interventi e opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica).

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc... .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

A conclusione delle istanze citate al precedente paragrafo 8.1, è necessario presentare variazione catastale.

Si ritiene necessaria la presentazione di n. 2 schede catastali.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 2 schede (N.C.E.U.) di variazione catastale: 700,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. quanto riportato al precedente paragrafo 8.1)

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

BENI IN CASTANO PRIMO VIA UMBRIA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a Castano Primo in via Umbria 5, della superficie commerciale di **99,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano primo con annesso cortile esclusivo a piano terra e boxes auto siti a piano terra, facenti parte di un complesso a corte.

L'immobile è di vecchia costruzione: nell'anno 2021 è stata presentata pratica edilizia per interventi di manutenzione straordinaria (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonali e carraio avvengono da via Umbria (strada senza uscita).

L'appartamento a piano primo presenta altezza interna pari a circa m 2,90/3,00 (a rustico).

L'appartamento non risulta ancora ultimato in tutte le sue componenti: si rimanda alla successiva descrizione relativa al grado di finitura.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 395 sub. 704 graffato al mappale 580 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via Umbria 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Coerenze: (a corpo - da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 16.11.2009 prot. MI1047224 e all'estratto mappa - allegati): piano primo – vuoto su mappale 412 di proprietà dei terzi, vuoto su mappale 583 sub. 701 di proprietà di terzi (graffato a mappale 395 sub. 705), mappale 395 sub. 705 di proprietà di terzi, BCNC di cui al mappale 395 sub. 701, vuoto su cortile esclusivo (stessa proprietà), vuoto su mappali 564 e 563 di proprietà di terzi; cortile esclusivo piano terra – mappale 395 sub. 4 (stessa proprietà), mappale 581 (BCNC), mappale 582 sub. 701 di proprietà di terzi (graffato al mappale 395 sub. 705), mappale 396 di proprietà di terzi, mappale 564 di proprietà di terzi.

NOTA: le coerenze riportate nell'atto di provenienza di seguito citato non corrispondono alle risultanze attuali (v. elaborato planimetrico ed estratto mappa allegati).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 13 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 1,7 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 1,5 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno:

- facciata intonacata (intonaco tipo "plastico") su via Umbria con presenza di zoccolatura in materiale lapideo
- facciata intonacata (intonaco tipo "plastico") su cortile interno a piano primo (porzione oggetto di perizia), in pessimo stato conservativo
- facciata intonacata a rustico su cortile interno a piano terra (porzione oggetto di perizia)
- facciate solo intonacate sui rimanenti lati (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio.

La struttura dell'edificio è in c.a. con tamponamento in muratura.

Il balcone presenta ringhiera metallica (in pessimo stato conservativo) e pavimentazione in piastrelle di materiale ceramico.

L'**appartamento** (piano primo), raggiungibile mediante scala comune, presenta porta di ingresso in legno, serramenti in legno e vetro singolo ad eccezione di serramento in PVC presente nell'ambiente denominato sgombero (lato strada).

L'oscuramento è assicurato da tapparelle in materiale plastico ad eccezione di antoni in PVC (sgombero lato strada).

Si rimanda alla descrizione relativa al grado di finitura in quanto l'unità immobiliare non è attualmente totalmente completata nelle sue varie componenti.

L'unità immobiliare è composta da (con riferimento all'attuale scheda catastale):

piano primo

- n. 2 ambienti
- n. 1 cucina
- n. 1 wc
- n. 1 servizio igienico
- n. 1 sgombero

oltre ballatoio

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	95,85	x	100 %	=	95,85
Ballatoio piano primo	13,30	x	25 %	=	3,33
Totale:	109,15				99,18

ACCESSORI:

Boxes raggiungibili attraverso androne carraio e cortile comune.

Non risultano ultimati. Si rimanda alla successiva descrizione relativa al grado di finitura.

Il piano terra presenta altezza interna pari a circa m 3,10 (a rustico).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 395 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 50 mq, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Umbria 5, piano: T, intestato a **** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Coerenze: (a corpo - da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 16.11.2009 prot. MI1047224 e all'estratto mappa - allegati): piano terra – mappale 412 di proprietà di terzi, scala comune di cui al sub. 701, mappale 581 (BCNC), cortile esclusivo di cui al mappale 580 sub. 701 graffato al mappale 395 sub. 704 (stessa proprietà), mappali 564 e 563 di proprietà di terzi.

NOTA: le coerenze riportate nell'atto di provenienza di seguito citato non corrispondono alle risultanze attuali (v. elaborato planimetrico ed estratto mappa allegati).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box piano terra	61,85	x	100 %	=	61,85
Totale:	61,85				61,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del grado di finitura

Le unità immobiliari non sono ultimate in tutte le loro componenti. Le opere mancanti, così come di seguito indicate e documentate nelle fotografie allegate, possono essere valutate facendo riferimento alle tabelle contenute nella pubblicazione “Tipologie edilizie – Prezzi” edita dalla Tipografia del Genio Civile e curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

A) APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Si ritiene di assegnare un grado di finitura pari al **35 %** in quanto devono ancora essere realizzati e/o completati:

- porzione di muratura esterna
- tinteggiature
- intonaci
- pavimenti e rivestimenti
- zoccolini
- opere da fabbro
- scale interne in muratura e porzione di scala esterna
- sottofondi
- serramenti esterni e interni
- impianto elettrico
- impianto di riscaldamento e idrosanitario

A.1) BOXES PIANO TERRA

Si ritiene di assegnare un grado di finitura pari al **40 %** in quanto devono ancora essere realizzati e/o completati:

- serramenti esterni
- tinteggiature
- intonaci
- sottofondi
- pavimenti

A) **APPARTAMENTO (piano primo)**

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Appartamento non ultimato, di tipo economico

coefficiente 0,90

Coefficiente di livello del piano.

Unità immobiliare sita a piano primo in edificio senza ascensore

coefficiente 1,00

Coefficiente specifico.

Area esclusiva di proprietà

coefficiente 1,06

Coefficiente globale.

$0,90 \times 1,00 \times 1,06 = 0,954$

Riduzione parametrica del valore.

$\text{€ } 1.500,00 / \text{mq.} \times 0,954 \times 0,35 = \text{€ } 500,85 / \text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 99,18 \times \text{€ } 500,85 / \text{mq.} = \text{€ } 49.674,30$

A.1) BOXES (piano terra)**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Boxes non ultimati, di tipo economico

coefficiente 0,90

Coefficienti specifici.

In zone con possibilità di parcheggio su suolo pubblico

coefficiente 0,50

Coefficiente globale.

$0,90 \times 0,50 = 0,45$

Riduzione parametrica del valore.

$\text{€ } 1.500,00 / \text{mq.} \times 0,45 \times 0,40 = \text{€ } 270,00 / \text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 61,85 \times \text{€ } 270,00 / \text{mq.} = \text{€ } 16.699,50$

totale (A+A.1) **€ 66.373,80**

arrotondato a **€ 66.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a Euro **1.500,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziarie.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,18	61,85	66.000,00	66.000,00
				66.000,00 €	66.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.216,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.784,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziarie (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: **€. 64.784,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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 giudiziarie (calcolato sul valore di realizzo): **€. 3.239,20**

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 giudiziarie dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.544,80**

data 27/04/2026

il tecnico incaricato
Eva Foti