



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

325/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl con sede in Varese (Ufficio di Busto Arsizio)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Emilio Italo Fiorin

CF:FRNMTL64B16B300B

con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25

telefono: 3477158399

email: geometra.fiorin@gmail.com

PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
325/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARONNO PERTUSELLA Via Sant'Alessandro 261, frazione Caronno, della superficie commerciale di **40,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ad uso residenziale della presente perizia è posto a piano terra di un corpo di fabbrica composto da 18 u.i. disposti su sei livelli; nel complesso il complesso residenziale è di tre fabbricati che prospetta la Via Sant'Alessandro di Caronno Pertusella e, dal civ. 261 vi è l'accesso e scarico su spazio pubblico. Il complesso è stato realizzato negli anni '60 del Secolo scorso e, fatto salvo alcune particolarità da sistemare (pavimentazione parti esterne, ecc...) nel complesso si trova in un discreto stato conservativo.

L'appartamento è stato in questi ultimi decenni, oggetto di sistemazioni interne (pavimenti, sanitari, porte interne, ecc.) ed è suddiviso in un locale soggiorno/letto, un angolo cottura/cucinotto, il servizio igienico completo dei quattro elementi essenziali e un disimpegno di ingresso e di ripartizione dei vani sopra descritti. Ne consegue che la sua definizione debba essere confinata come "monolocale e servizi), anche se l'angolo cottura è dotato di un tavolo per la consumazione dei cibi (con una superfine netta pari a mq. 8,39) che consente appunto un suo completo utilizzo a cucina pranzo.

La consistenza comm.le lorda dell'appartamento è pari a mq. 39,00 per l'appartamento e mq. 1,50 (sup. debitamente ragguagliata) per la cantina di proprietà posta nell'interrato.

In particolare le sup. utili interne sono:

-soggiorno-camera da letto: mq. 15,36

- cucinotto: mq. 8,39

- servizio igienico: mq. 4,29

- disimpegno: mq. 5,10

Per complessivi: mq. 33,14 di superficie utile interna (al netto delle murature).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato), ha un'altezza interna di 298 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3432 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: vicolo Sant'Alessandro, 261 (Via Sant'Alessandro, 261), piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variaz. del 23.10.2010 n. VA0391418

Coerenze: da Nord ed in senso orario: - dell'appartamento a piano terra: vano scala e ingresso comune altra unità immobiliare cortile comune cortile comune e corsello box comune - della cantina (piano interrato): altra unità immobiliare disimpegno comune altra unità immobiliare terrapieno comune

parti comuni rappresentate in planimetria: - locale pulizia - locale contatori -vano ascensore

Per quanto riguarda la continuità storica dell'unità immobiliare, si precisa quanto segue: - dal 11.05.2001 variazione del 11.05.2001 pratica 164380 in atti dal 11.05.2001 per omissione impianto meccanografica F.O.N. 130319/01 (N. 1500.1./2001) - dal 01.10.2003 variazione toponomastica del 01.10.2003 (n. 22100.1/2003) - dal 23.10.2010 variazione per esatta rappresentazione grafica (n. 39802.1/2010) - dal 28.07.2011 variazione nel classamento del 28.07.2011 pratica VA0345919 in atti dal 28.07.2011 (n 158654.1/2011) - dal 09.11.2015 variazione d'ufficio per la definizione della superficie. La banca dati indica il Vicolo Sant'Alessandro 261 rispetto al corretto indirizzo Vai Sant'Alessandro, 261

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.725,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.288,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.288,75
Data di conclusione della relazione:	10/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Nello specifico l'appartamento è occupato

L'abitazione è totalmente arredata, stesso discorso per la cantina pertinenziale; inoltre si segnala che la possibilità di accesso è avvenuto lo scorso (a seguito dei due sopralluoghi mancati e prefissati del). L'Esecutat si è comunque reso ampiamente disponibile per acconsentire il ns accesso nella data sopra indicata.

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 19/01/2011 a firma di dott. Notaio ai nn. 82358 / 25278 di repertorio, iscritta il 28/01/2011 a Milano II ai nn. 9310/1803, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario a garanzia.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a all'appartamento della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 01/12/2025 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto A. ai nn. 7274 di rep. di repertorio, trascritta il 01/12/2025 a Milano II ai nn. 171533 / 117692, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a all'appartamento della presente relazione

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: **€. 1.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 14.661,80**

Millesimi condominiali: **8,67 o/oo (indicato dall'Amm.re dello stabile)**

Ulteriori avvertenze:

Il periodo della gestione annua è compreso tra 01/07 e il 30/06 di ogni anno

E' stato deliberato il fondo per il rifacimento del condotto fognario (importo in capo all'u.i. di cui alla presente è pari a € 603,10

L'importo sopra esposto di € 14661,80 relativo alle spese scadute ed insolte dovrà essere aggiornato, come indicatoci dall'Amm.re dello stabile, di quanto di competenza con il conguaglio che seguirà il conto condominiale in corso alla sua approvazione.

millesimi spettanti all'appartamento :8,67 o/oo (indicato dall'Amm.re dello stabile)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La relazione notarile allegata al verbale di pignoramento, in merito alla domanda di divione giudiziale sopramenzionata, richiama la citazione trascritta a Milano II il 08.07.2003 con nota n. 103606/62288 a favore di una degli Eredi del padre (deceduto il 14.01.1999) contro i restanti due eredi (fratelli), quale citazione introduttiva di un giudizio conclusosi con l'Ordinanza del Giudice del

Tribunale di Milano / sez. staccata di Legnano in data 12.07.2007 cron. 6286, rep. 271/08 del 22.03.2008 e trascritta a Milano II il 26.03.2008 con la quale si procedeva alla divisione prospettata nella Vertenza, assegnando il bene immobiliare di cui alla presente alla figlio sopra indicato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/2011), con atto stipulato il 19/01/2011 a firma di dott. Notaio ai nn. 82357/25277 di repertorio, registrato il 28/01/2011 a reg. Milano 6 ai nn. 2518 serie 1T, trascritto il 28/01/2011 a Milano II ai nn. 9309 / 5353.

Il titolo è riferito solamente a u.i. di cui alla presente relazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione di deceduto 14/01/1999 (dal 14/01/1999 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 03/02/2004 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 363/2003 di repertorio, trascritto il 22/09/2004 a Milano II ai nn. 134483 / 70878.

Il titolo è riferito solamente a u.i. di cui alla presente relazione e altri immobili

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza divisionale Tribunale Milano (dal 12/07/2007 fino al 26/02/2008), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di Sentenza Tribunale di Milano (sent. divisionale) ai nn. rep. 7646 di repertorio, trascritto il 26/03/2008 a Milano II ai nn. 39910 / 21710.

Il titolo è riferito solamente a u.i. di cui alla presente relazione.

Acquisizione in regime di separazione dei beni ann.: Milano II in data 23.12.2024 ai n. 175436 / 123890 di rettifica SI PRECISA CHE LA DATA DI FINE PROPRIETA' SOPRA CITATA (26.02.2008) E' ERRATA E NON VI E' POSSIBILITA' DI CORREZIONE DA PARTE DELLO SCRIVENTE E, PERTANTO, LA DATA CORRETTA E' 26/03/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2008 fino al 19/01/2011), con atto stipulato il 26/03/2008 a firma di Notaio ai nn. 98453/12499 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a Milano II ai nn. 47270 / 25996.

Il titolo è riferito solamente a u.i. di cui alla presente relazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso residenziale di cui è parte l'appartamento descritto e con particolare riferimento alla predetta unità immobiliare, sono stati ultimati entro la data del 01.09.1967 e successivamente non sono intervenute modificazioni della medesima unità e, nel complesso, le parti comuni del condominio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'indirizzo riportato in visura di vicolo Sant'Alessandro 261 è da intendersi Via Sant'Alessandro, 261

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la caldaietta autonoma dovrebbe essere posizionata in altra ubicazione, visto l'attuale utilizzo dell'area interna del cucinotto, con combustione del gas. Ovvero realizzare in facciata una tubazione di pescaggio della sola aria per la combustione (in pratica cambio della caldaia esistente con una del tipo "a tenuta stagna" con pescaggio dell'area dall'esterno. In sintesi un adeguamento normativo che garantirebbe in modo corretto e sicuro lo spazio interno dell'appartamento da parte degli occupanti).

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova caldaia a tenuta stagna con collegamento di pescaggio dell'area dall'esterno (complessivo di opere murarie) verifica conformità intervento: € 5.000,00
- verifica della regolarità dell'impianto elettrico e rilascio del verbale da ditta specializzata ed eventuali opere complementari: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sostituzione con adeguamento dell'attuale caldaia posta in cucina.

La caldaietta autonoma dovrebbe essere posizionata in altra ubicazione, visto l'attuale utilizzo dell'area interna del cucinotto, con combustione del gas. Ovvero realizzare in facciata una tubazione di pescaggio della sola aria per la combustione (in pratica cambio della caldaia esistente con una del tipo "a tenuta stagna" con pescaggio dell'area dall'esterno. In sintesi un adeguamento normativo che garantirebbe in modo corretto e sicuro lo spazio interno dell'appartamento da parte degli occupanti).

BENI IN CARONNO PERTUSELLA VIA SANT'ALESSANDRO 261, FRAZIONE
CARONNO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARONNO PERTUSELLA Via Sant'Alessandro 261, frazione Caronno, della superficie commerciale di **40,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ad uso residenziale della presente perizia è posto a piano terra di un corpo di fabbrica composto da 18 u.i. disposti su sei livelli; nel complesso il complesso residenziale è di tre fabbricati che prospetta la Via Sant'Alessandro di Caronno Pertusella e, dal civ. 261 vi è l'accesso e scarico su spazio pubblico. Il complesso è stato realizzato negli anni '60 del Secolo scorso e, fatto salvo alcune particolarità da sistemare (pavimentazione parti esterne, ecc...) nel complesso si trova in un discreto stato conservativo.

L'appartamento è stato in questi ultimi decenni, oggetto di sistemazioni interne (pavimenti, sanitari, porte interne, ecc.) ed è suddiviso in un locale soggiorno/letto, un angolo cottura/cucinotto, il servizio igienico completo dei quattro elementi essenziali e un disimpegno di ingresso e di ripartizione dei vani sopra descritti. Ne consegue che la sua definizione debba essere confinata come "monolocale e servizi), anche se l'angolo cottura è dotato di un tavolo per la consumazione dei cibi (con una superfine netta pari a mq. 8,39) che consente appunto un suo completo utilizzo a cucina pranzo.

La consistenza comm.le lorda dell'appartamento è pari a mq. 39,00 per l'appartamento e mq. 1,50 (sup. debitamente ragguagliata) per la cantina di proprietà posta nell'interrato.

In particolare le sup. utili interne sono:

-soggiorno-camera da letto: mq. 15,36

- cucinotto: mq. 8,39

- servizio igienico: mq. 4,29

- disimpegno: mq. 5,10

Per complessivi: mq. 33,14 di superficie utile interna (al netto delle murature).

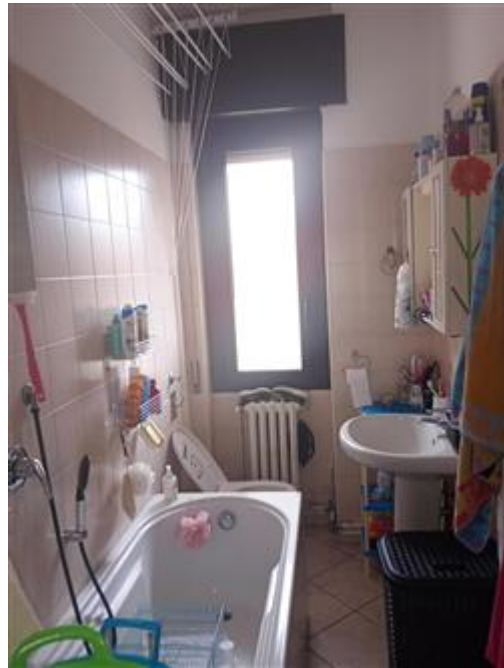
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato), ha un'altezza interna di 298 cm. Identificazione catastale:

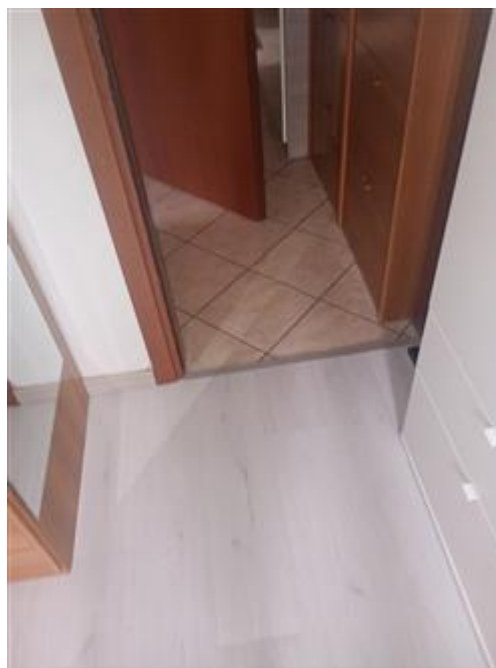
- foglio 6 particella 3432 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: vicolo Sant'Alessandro, 261 (Via Sant'Alessandro, 261), piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variaz. del 23.10.2010 n. VA0391418

Coerenze: da Nord ed in senso orario: - dell'appartamento a piano terra: vano scala e ingresso comune altra unità immobiliare cortile comune cortile comune e corsello box comune - della cantina (piano interrato): altra unità immobiliare disimpegno comune altra unità immobiliare terrapieno comune

parti comuni rappresentate in planimetria: - locale pulizia - locale contatori - vano ascensore
Per quanto riguarda la continuità storica dell'unità immobiliare, si precisa quanto segue: - dal 11.05.2001 variazione del 11.05.2001 pratica 164380 in atti dal 11.05.2001 per omissione impianto meccanografica F.O.N. 130319/01 (N. 1500.1/2001) - dal 01.10.2003 variazione toponomastica del 01.10.2003 (n. 22100.1/2003) - dal 23.10.2010 variazione per esatta rappresentazione grafica (n. 39802.1/2010) - dal 28.07.2011 variazione nel classamento del 28.07.2011 pratica VA0345919 in atti dal 28.07.2011 (n. 158654.1/2011) - dal 09.11.2015 variazione d'ufficio per la definizione della superficie. La banca dati indica il Vicolo Sant'Alessandro 261 rispetto al corretto indirizzo Vai Sant'Alessandro, 261

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





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 Saronno, Uboldo, Origgio, Lainate, Garbagnate Milanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: museo e hub Onda Rossa (autovetture), Chiesa della Purificazione, Parco del Lura.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 33 km
autobus distante 200 mt
autostrada distante 8 km
ferrovia distante 700 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è stato in questi ultimi decenni, oggetto di sistemazioni interne (pavimenti, sanitari, porte interne, ecc.) ed è suddiviso in un locale soggiorno/letto, un angolo cottura/cucinotto, il servizio igienico completo dei quattro elementi essenziali e un disimpegno di ingresso e di ripartizione dei vani sopra descritti. Ne consegue che la sua definizione debba essere confinata come "monolocale e servizi), anche se l'angolo cottura è dotato di un tavolo per la consumazione dei cibi (con una superfine netta pari a mq. 8,39) che consente appunto un suo completo utilizzo a cucina pranzo.

La consistenza comm.le lorda dell'appartamento è pari a mq. 39,00 per l'appartamento e mq. 1,50 (sup. debitamente ragguagliata) per la cantina di proprietà posta nell'interrato.

In particolare le sup. utili interne sono:

-soggiorno-camera da letto: mq. 15,36

- cucinotto: mq. 8,39

- servizio igienico: mq. 4,29

- disimpegno: mq. 5,10

Per complessivi: mq. 33,14 di superficie utile interna (al netto delle murature).

Pavimentazione cucina, disimpegno e servizio igienico in ceramica e in finto legno nel soggiorno/camera da letto; il bagno ha rivestimento in piastrelle di ceramica ed è dotato di vasca da bagno, vaso, beidet e lavabo.

Pareti e plafoni in intonaco a civile, serramenti interni in legno a battente impellicciato, quelli esterni in legno con vetri normali e tapparelle in plastica.

Il portoncino è del tipo blindato, in ferro impellicciato in legno con serratura di sicurezza.

La cantinola ha dimensioni interne di mt. 3,20x1,35 ha particolari al rustico e porta di accesso in lamiera verniciata con catenaccio (altezza libera interna di cm. 2,24).

Impinato idraulico legato a quello condominiale, impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano cittadino (la caldaietta del tipo turbo è posdizionata nella cucina).

Il soggiorno/camera è dotato di split per raffrescamento estivo (la macchiana è posta esternamente)

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in legno e vetri normali	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno impellicciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in non riscontrabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni vin laterizio portanti con coibentazione in non riscontrabile , il rivestimento è realizzato in intonaco plastico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento e asfalto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica cucina/bagno e disimpegno. nella camera/soggiorno con pavimento finto parquet in laminato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in plafoni piani con intonaco a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> in ferro e legno realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza. si è descritto il portoncino	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

dell'appartamento, l'ingresso comune del fabbricato è in alluminio e vetro

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica al di sotto della media 

scaie: centrale con rivestimento in marmo nella media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

Degli Impianti:

ascensore: elettrico con cavi di risalita e discesa conformità: non rilevabile nella media 

citofonico: elettrico tradizionale conformità: non rilevabile al di sotto della media 

condizionamento: elemento unico in camera/soggiorno (area condizionata) con alimentazione a elettrico con diffusori in un unico elemento con macchina esterna in facciata conformità: non rilevabile. non è noto che vi sia un assenso alla posa della macchina esterna in facciata da parte del Condominio in quanto, di fatto, trattasi di modificazione dell'aspetto della facciata comune. al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile al di sotto della media 

fognatura: tubazioni suborizzontali la reti di smaltimento è realizzata in fognatura condominiale con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile al di sotto della media 

gas: autonomo con alimentazione a gas metano cittadino conformità: non rilevabile al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni suborizzontali conformità: non rilevabile al di sotto della media 

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ferro e lega conformità: non rilevabile nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde inclinate costruita in legno al di sotto della media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato al di sotto della media 

solai: laterocemento con travature parallele al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura di mattoni pieni e pilastri ca in opera al di sotto della media 

scaie interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato. scala condominiale nella media 



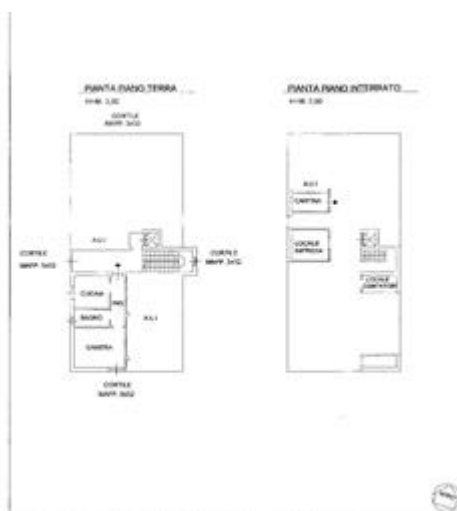


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento a piano terra e cantinola nell'interrato (sup. ragguagliata al 30%)	40,50	x	100 %	=	40,50
Totale:	40,50				40,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 700,00 e i 1.000,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale come sopra stabilita) per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dell'anno scorso, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, entrambi i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra gli 600,00 e i 1.100,00 Euro.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale e dell'epoca di edificazione;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (cantina), indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale; anche con specifico riferimento alla situazione edilizio-urbanistica del sottotetto "al rustico" come sopra richiamata.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Caronno Pertusella, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi sufficienti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (in zona semi centrale del territorio comunale di Caronno Pertusella), ben servita dalle infrastrutture principali e secondari.
- Il contesto del complesso e la disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.
- L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna) e la mancanza di una autorimessa pertinenziale a servizio dell'appartamento.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima

- **In € 850,00 al metro quadrato il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato,**

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a:

fabbricato di cui alla presente relazione: mq. 40,50 x € 850,00 / mq. = € 34.425,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,50	x	850,00	=	34.425,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 34.425,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 34.425,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 700,00 e i 1.000,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale come sopra stabilita) per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dell'anno scorso, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, entrambi i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra gli 600,00 e i 1.100,00 Euro.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale e dell'epoca di edificazione;

- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;

- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (cantina), indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale; anche con specifico riferimento alla situazione edilizio-urbanistica del sottotetto "al rustico" come sopra richiamata.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Caronno Pertusella, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi sufficienti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (in zona semi centrale del territorio comunale di Caronno Pertusella), ben servita dalle infrastrutture principali e secondari.
- Il contesto del complesso e la disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.
- L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna) e la mancanza di una autorimessa pertinenziale a servizio dell'appartamento.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in

- **In € 850,00 al metro quadrato il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato,**

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a:

fabbricato di cui alla presente relazione: mq. 40,50 x € 850,00 / mq. = € 34.425,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Caronno Pertusella

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	40,50	0,00	34.425,00	34.425,00
				34.425,00 €	34.425,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un appartamento (monolocale e servizi) posto all'interno di un condominio, la sua divisibilità delle quote spettanti ai due Esecutati non può essere presa in considerazione; proprio per la sua consistenza e il relativo unico accesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.725,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.436,25**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.288,75**

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:	€. 27.288,75

data 10/03/2026

il tecnico incaricato
Emilio Italo Fiorin