



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO Asset Management Company spa

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.V.G.I.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Massimo Stefano Pinton

CF:PNTMSM69H221819H

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA CESARE BATTISTI N. 14/C

telefono: 3427492365

email: studiopinton.m@gmail.com

PEC: massimostefano.pinton@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
136/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a LEGNANO Via Montebello 31, della superficie commerciale di **192,54** mq per la quota di:

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

La proprietà è costituita da un edificio principale adibito a villa e un ripostiglio posto a confine. La villa è circondata dal giardino di proprietà e si compone di piano interrato, terra e primo. Si accede direttamente dalla Via Montebello mediante cancelletto pedonale e cancello carraio. Tutta la proprietà risulta delimitata da recinzioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 340 cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 13 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, indirizzo catastale: Via Montebello, 31, piano: S1-T-1, intestato a 1/2 e 1/2
- Coerenze: nord-est: Via Montebello nord-ovest: mappale 15, 16 e 17 sud-ovest: mappale 15 e 12 sud-est: mappale 12

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via Montebello, 21, piano: T, intestato a e
- Coerenze: nord-est: mappale 13 nord-ovest: mappale 17 sud-ovest: mappale 12 sud-est: mappale 13

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 399.375,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 379.406,25



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 379.000,00

Data della valutazione: 08/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2008 a firma di Notaio Gravoso ai nn. 64591/18295 di repertorio, iscritta il 10/11/2008 a Milano 2 ai nn. 170525/33802, a favore di Banca Carige spa - cassa di risparmio di Genova e Imperia, contro (1/2) e (1/2), derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 800.000,00 €.

Importo capitale: 400.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2015 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 7397/6815 di repertorio, iscritta il 19/11/2015 a Milano 2 ai nn. 115609/20653, a favore di Equitalia Nord spa di Milano, contro derivante da Ipoteca della riscossione atto di Equitalia Nord spa di Milano.

Importo ipoteca: 159.195,74 €.

Importo capitale: 79.597,87 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/07/2018 a firma di Agenzia Entrate riscossione Roma ai nn. 12411/6818 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Milano 2 ai nn. 89314/15882, a favore di Agenzia delle entrate riscossione di Roma, contro derivante da atto Agenzia delle entrate riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 439.333,50 €.

Importo capitale: 219.666,75 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 20/04/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 2681 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Milano 2 ai nn. 67380/46980, a favore di Amco-asset Management Company spa, contro (1/2) e (1/2), derivante da Verbale Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 26/01/1999 fino al 30/10/2008), con atto stipulato il 01/03/2000 a firma di Ufficio Registro ai nn. 486/1999 di repertorio, trascritto il 03/05/2000 a Milano 2 ai nn. 41504/28376.

Denuncia di successione di

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 26/01/1999 fino al 06/11/2007), con atto stipulato il 01/03/2000 a firma di Ufficio Registro ai nn. 486/1999 di repertorio, trascritto il 03/05/2000 a Milano 2 ai nn. 41504/28376.

Denuncia di successione di

per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 06/11/2007 fino al 30/10/2008), con atto stipulato il 28/03/2008 a firma di Ufficio Registro ai nn. 254/2008 di repertorio, trascritto il 30/05/2009 a Milano 2 ai nn. 80497/48355.

Denuncia in morte di

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2023), con atto stipulato il 30/10/2008 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 64590/18294 di repertorio, trascritto il 10/11/2008 a Milano 2 ai nn. 170522/110135

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2023), con atto stipulato il 30/10/2008 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 64590/18294 di repertorio, trascritto il 10/11/2008 a Milano 2 ai nn. 170522/110135

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Dall'accesso agli atti effettuato in comune di Legnano non sono stati reperiti documenti. Quindi il fabbricato, come specificato in atto di provenienza, è da definirsi ante 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 tessuto consolidato della città moderna. Norme tecniche di attuazione ed indici: $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$ $R_c = 50\%$ $H = \text{ml } 17,00$ $D_c = 5,00 \text{ ml}$ $D_f = 10,00 \text{ ml}$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni a piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: € 1.000,00
- pratica edilizia: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mappale 13 graffato mappale 14



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LEGNANO VIA MONTEBELLO 31

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LEGNANO Via Montebello 31, della superficie commerciale di **192,54** mq per la quota di:

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

La proprietà è costituita da un edificio principale adibito a villa e un ripostiglio posto a confine. La villa è circondata dal giardino di proprietà e si compone di piano interrato, terra e primo. Si accede direttamente dalla Via Montebello mediante cancelletto pedonale e cancello carroia. Tutta la proprietà risulta delimitata da recinzioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 340 cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 13 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, indirizzo catastale: Via Montebello, 31, piano: S1-T-1, intestato a 1/2 e 1/2

Coerenze: nord-est: Via Montebello nord-ovest: mappale 15, 16 e 17 sud-ovest: mappale 15 e 12 sud-est: mappale 12

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Bosco Parco castello di Legnano.



SERVIZI

- asilo nido
- parco giochi
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24,8 km



gas: con alimentazione a metano

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica

telefonico:

termico: i diffusori sono in termosifoni in ghisa

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato

copertura: a falde costruita in legno

scale interne: doppia rampa

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in muratura

travi: costruite in cemento armato

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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 PT e P1	152,26	x	100 %	=	152,26
cantina	45,51	x	50 %	=	22,76
balcone	4,89	x	30 %	=	1,47
portico	4,89	x	20 %	=	0,98
ripostiglio esterno	10,31	x	25 %	=	2,58
giardino	250,00	x	5 %	=	12,50
Totale:	467,86				192,54



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via Montebello, 21, piano: T, intestato a _____ e _____

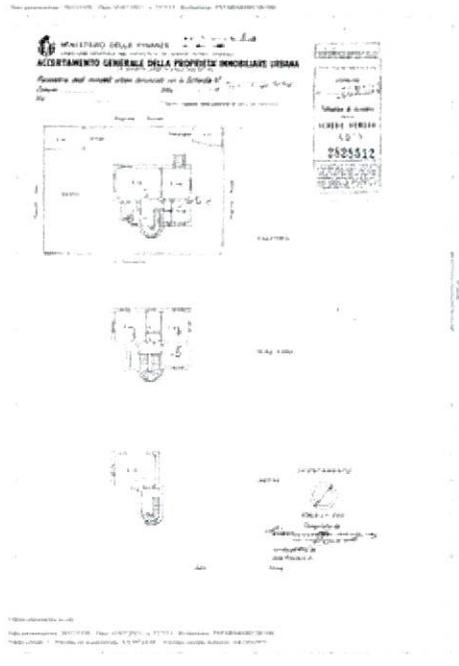
Coerenze: nord-est: mappale 13 nord-ovest: mappale 17 sud-ovest: mappale 12 sud-est: mappale 13

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Espropriazioni immobiliari N. 136/2023
promossa da: AMCO Asset Management Company spa

box singolo	14,00	x	60 %	=	8,40
Totale:	14,00				8,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare via Carlo Porta 123, Frati, Legnano

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 319.000,00 pari a 2.184,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare via Fratelli Bandiera, Olmina, Legnano



Superfici principali e secondarie: 163
Superfici accessorie:
Prezzo: 340.000,00 pari a 2.085,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/11/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare via Gioberti 4, Parco Castello, Legnano
Superfici principali e secondarie: 165
Superfici accessorie:
Prezzo: 360.000,00 pari a 2.181,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/11/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare via Ronchi 56B, Legnarello, Legnano
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo: 320.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	192,54	x	2.000,00	=	385.075,00
Valore superficie accessori:	8,40	x	2.000,00	=	16.800,00
					401.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 401.875,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 401.875,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano,



conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Legnano, osservatori del mercato immobiliare Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	192,54	8,40	401.875,00	401.875,00
				401.875,00 €	401.875,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 399.375,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 19.968,75**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 379.406,25**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 406,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 379.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
136/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a PARABIAGO Viale Guglielmo Marconi 43, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di un complesso industriale/artigianale, frazionato in vari lotti/capannoni e box/posti auto coperti. La proprietà in oggetto è costituita per l'appunto da un box da cui si accede dal Viale Guglielmo marconi, quindi un cortile comune disimpegna i vari capannoni e conduce anche all'ingresso del box. Esso è ubicato in linea con altri 10 box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 10 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 18,18 Euro, indirizzo catastale: Viale Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a

Coerenze: nord-est: corte comune nord-ovest: mappale 10 sub 725 sud-ovest: mappale 10 sub 28 sud-est: mappale 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.300,00
Data della valutazione:	08/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2008 a firma di Notaio Gravoso ai nn. 64591/18295 di repertorio, iscritta il 10/11/2008 a Milano 2 ai nn. 170525/33802, a favore di Banca Carige spa - cassa di risparmio di Genova e Imperia, contro _____ (1/2) e _____ (1/2), derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 800.000,00 €.

Importo capitale: 400.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2015 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 7397/6815 di repertorio, iscritta il 19/11/2015 a Milano 2 ai nn. 115609/20653, a favore di Equitalia Nord spa di Milano, contro _____, derivante da Ipoteca della riscossione atto di Equitalia Nord spa di Milano.

Importo ipoteca: 159.195,74 €.

Importo capitale: 79.597,87 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/07/2018 a firma di Agenzia Entrate riscossione Roma ai nn. 12411/6818 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Milano 2 ai nn. 89314/15882, a favore di Agenzia delle entrate riscossione di Roma, contro _____, derivante da atto Agenzia delle entrate riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 439.333,50 €.

Importo capitale: 219.666,75 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 2681 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Milano 2 ai nn. 67380/46980, a favore di Amco-asset Management Company spa, contro _____ (1/2) e _____ (1/2), derivante da Verbale Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1996), con atto stipulato il 10/04/1996 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 3072/1474 di repertorio, trascritto il 22/04/1996 a Milano 2 ai nn. 34862/21596

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato in comune di Parabiago non sono stati reperiti documenti. Quindi il fabbricato, come specificato in atto di provenienza, è da definirsi ante 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Unità Territoriale P1 - art 21 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 0,8 mq/mq SCOP = 80% H = ml 16,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PARABIAGO VIALE GUGLIELMO MARCONI 43

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PARABIAGO Viale Guglielmo Marconi 43, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di un complesso industriale/artigianale, frazionato in vari lotti/capannoni e box/posti auto coperti. La proprietà in oggetto è costituita per l'appunto da un box da cui si accede dal Viale Guglielmo marconi, quindi un cortile comune disimpegna i vari capannoni e conduce anche all'ingresso del box. Esso è ubicato in linea con altri 10 box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 10 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 18,18 Euro, indirizzo catastale: Viale Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a

Coerenze: nord-est: corte comune nord-ovest: mappale 10 sub 725 sud-ovest: mappale 10 sub 28 sud-est: mappale 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 29,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5,7 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box costituiti da una struttura portante in muratura con sovrastante copertura in lamiera grecata supportata da profolati in metallo. La chiusura avviene con porte in metallo scorrevoli

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante scorrevoli realizzati in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera grecata	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco rustico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco rustico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde costruita in metallo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO I**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita Parabiago Via Villorosi

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:



Prezzo: 12.500,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita Parabiago VIA MINGHETTI

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita Parabiago via colombo

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11,00	x	800,00	=	8.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.800,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 8.800,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	11,00	0,00	8.800,00	8.800,00
				8.800,00 €	8.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 440,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.360,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 60,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
136/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a PARABIAGO Viale Guglielmo Marconi 43, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di un complesso industriale/artigianale, trazionato in vari lotti/capannoni e box/posti auto coperti. La proprietà in oggetto è costituita per l'appunto da un box da cui si accede dal Viale Guglielmo marconi, quindi un cortile comune disimpegna i vari capannoni e conduce anche all'ingresso del box. Esso è ubicato in linea con altri 10 box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 10 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: Viale Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a

Coerenze: nord-est: corte comune nord-ovest: mappale 10 sub 27 sud-ovest: mappale 10 sub 29 sud-est: mappale 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.600,00
Data della valutazione:	08/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2008 a firma di Notaio Gravoso ai nn. 64591/18295 di repertorio, iscritta il 10/11/2008 a Milano 2 ai nn. 170525/33802, a favore di Banca Carige spa - cassa di risparmio di Genova e Imperia, contro _____ (1/2) e _____ (1/2), derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 800.000,00 €.

Importo capitale: 400.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2015 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 7397/6815 di repertorio, iscritta il 19/11/2015 a Milano 2 ai nn. 115609/20653, a favore di Equitalia Nord spa di Milano, contro _____, derivante da Ipoteca della riscossione atto di Equitalia Nord spa di Milano.

Importo ipoteca: 159.195,74 €.

Importo capitale: 79.597,87 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/07/2018 a firma di Agenzia Entrate riscossione Roma ai nn. 12411/6818 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Milano 2 ai nn. 89314/15882, a favore di Agenzia delle entrate riscossione di Roma, contro _____, derivante da atto Agenzia delle entrate riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 439.333,50 €.

Importo capitale: 219.666,75 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 2681 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Milano 2 ai nn. 67380/46980, a favore di Amco-asset Management Company spa, contro _____ (1/2) e _____ (1/2), derivante da Verbale Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1996), con atto stipulato il 10/04/1996 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 3072/1474 di repertorio, trascritto il 22/04/1996 a Milano 2 ai nn. 34862/21596

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato in comune di Parabiago non sono stati reperiti documenti. Quindi il fabbricato, come specificato in atto di provenienza, è da definirsi ante 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Unità Territoriale P1 - art 21 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 0,8 mq/mq SCOP = 80% H = ml 16,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PARABIAGO VIALE GUGLIELMO MARCONI 43

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PARABIAGO Viale Guglielmo Marconi 43, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di un complesso industriale/artigianale, frazionato in vari lotti/capannoni e box/posti auto coperti. La proprietà in oggetto è costituita per l'appunto da un box da cui si accede dal Viale Guglielmo marconi, quindi un cortile comune disimpegna i vari capannoni e conduce anche all'ingresso del box. Esso è ubicato in linea con altri 10 box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 10 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: Viale Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a

Coerenze: nord-est: corte comune nord-ovest: mappale 10 sub 27 sud-ovest: mappale 10 sub 29 sud-est: mappale 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 29,5 km	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5,7 km	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box costituiti da una struttura portante in muratura con sovrastante copertura in lamiera grecata supportata da profilati in metallo. La chiusura avviene con porte in metallo scorrevoli

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante scorrevoli realizzati in metallo	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera grecata	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco rustico	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco rustico	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde costruita in metallo	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	di tipo medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



**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
box	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita Parabiago Via Villoresi

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:



Prezzo: 12.500,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita Parabiago VIA MINGHETTI

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita Parabiago via colombo

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,00	x	800,00	=	8.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 8.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	10,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 400,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.600,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
136/2023**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a PARABIAGO Viale Guglielmo Marconi 43, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di un complesso industriale/artigianale, frazionato in vari lotti/capannoni e box/posti auto coperti. La proprietà in oggetto è costituita per l'appunto da un box da cui si accede dal Viale Guglielmo marconi, quindi un cortile comune disimpegna i vari capannoni e conduce anche all'ingresso del box. Esso è ubicato in linea con altri 10 box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 10 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 18,18 Euro, indirizzo catastale: Viale Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a

Coerenze: nord-est: corte comune nord-ovest: mappale 10 sub 28 sud-ovest: mappale 10 sub 30 sud-est: mappale 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.300,00
Data della valutazione:	08/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2008 a firma di Notaio Gravoso ai nn. 64591/18295 di repertorio, iscritta il 10/11/2008 a Milano 2 ai nn. 170525/33802, a favore di Banca Carige spa - cassa di risparmio di Genova e Imperia, contro (1/2) e (1/2), derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 800.000,00 €.

Importo capitale: 400.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2015 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 7397/6815 di repertorio, iscritta il 19/11/2015 a Milano 2 ai nn. 115609/20653, a favore di Equitalia Nord spa di Milano, contro derivante da Ipoteca della riscossione atto di Equitalia Nord spa di Milano.

Importo ipoteca: 159.195,74 €.

Importo capitale: 79,597,87 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/07/2018 a firma di Agenzia Entrate riscossione Roma ai nn. 12411/6818 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Milano 2 ai nn. 89314/15882, a favore di Agenzia delle entrate riscossione di Roma, contro derivante da atto Agenzia delle entrate riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 439.333,50 €.

Importo capitale: 219.666,75 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 2681 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Milano 2 ai nn. 67380/46980, a favore di Amco-asset Management Company spa, contro (1/2) e (1/2), derivante da Verbale Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1996), con atto stipulato il 10/04/1996 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 3072/1474 di repertorio, trascritto il 22/04/1996 a Milano 2 ai nn. 34862/21596

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato in comune di Parabiago non sono stati reperiti documenti. Quindi il fabbricato, come specificato in atto di provenienza, è da definirsi ante 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Unità Territoriale P1 - art 21 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 0,8 mq/mq SCOP = 80% H = ml 16,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PARABIAGO VIALE GUGLIELMO MARCONI 43

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PARABIAGO Viale Guglielmo Marconi 43, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di un complesso industriale/artigianale, frazionato in vari lotti/capannoni e box/posti auto coperti. La proprietà in oggetto è costituita per l'appunto da un box da cui si accede dal Viale Guglielmo marconi, quindi un cortile comune disimpegna i vari capannoni e conduce anche all'ingresso del box. Esso è ubicato in linea con altri 10 box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 10 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 18,18 Euro, indirizzo catastale: Viale Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a

Coerenze: nord-est: corte comune nord-ovest: mappale 10 sub 28 sud-ovest: mappale 10 sub 30 sud-est: mappale 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 29,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5,7 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box costituiti da una struttura portante in muratura con sovrastante copertura in lamiera grecata supportata da profolati in metallo. La chiusura avviene con porte in metallo scorrevoli

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante scorrevoli realizzati in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in lamiera grecata	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco rustico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco rustico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in metallo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita Parabiago Via Villoresi

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:



Prezzo: 12.500,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita Parabiago VIA MINGHETTI

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita Parabiago via colombo

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11,00	x	800,00	=	8.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.800,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.800,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	11,00	0,00	8.800,00	8.800,00
				8.800,00 €	8.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 440,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.360,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 60,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.300,00**

data 08/11/2023

il tecnico incaricato
Massimo Stefano Pinton



