



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

407/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV srl

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Annamaria Francesca Battaglia

CF: BTTNMR69R44C139W

con studio in SARONNO (VA) VIA MIOLA N.20

telefono: 029623793

email: architettobattaglia.studio@gmail.com

PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
407/2023**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a PARABIAGO Via Garibaldi 3, della superficie commerciale di **51,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento di due locali situato al secondo piano di un edificio posto all'interno di una corte nel centro storico di Parabiago.

Sia accede dal portone lungo via Garibaldi e tramite scala comune, percorrendo il ballatoio, si arriva all'ingresso dell'appartamento.

La facciata dell'immobile è intonacata, il tetto è al falde con copertura in tegole.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 443 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 3, piano: P2, intestato a ██████████

Coerenze: via Garibaldi, altro mappale, cortile comune, altro mappale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.278,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.278,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.278,00
Data della valutazione:	15/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/04/2004 a firma di Notaio Fresca Fantoni Carla di Milano ai nn. 13709/8843 di repertorio, iscritta il 05/05/2004 a Milano 2 ai nn. 14339/61647, a favore di Unicredit Banca per la casa spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 190000,00.

Importo capitale: 95000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7451 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 6884/9741, a favore di ITACA SPV srl, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Non è presente l'Amministratore

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

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2004), con atto stipulato il 28/04/2004 a firma di notaio Frasca Fantoni Carla di Milano ai nn. 13708/8842 di



repertorio, trascritto il 05/05/2004 a Milano 2 ai nn. 30688/61646

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1999 fino al 28/04/2004), con atto stipulato il 17/11/1999 a firma di Notaio Frasca Fantoni Carla di Milano ai nn. 5026 di repertorio, trascritto il 19/11/1999 a Milano 2 ai nn. 74994

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Costruzione Edile N. **258/1964**, intestata a ██████████ e ██████████ per lavori di Sopralzo e formazione di servizi, presentata il 27/07/1964 con il n. 7451 di protocollo, rilasciata il 10/09/1965, agibilità del 12/07/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Adottato con D.C.C. n.24 del 07.05.2020 - Approvato con D.C.C. n.80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.19 delle Norme di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stata reperita alcuna certificazione impiantistica.

L'eventuale costo per la produzione di certificati di rispondenza degli impianti è generalmente pari a:

- Impianto elettrico circa € 800,00 + iva;
- Impianto idrosanitario circa € 500,00 + iva
- Impianto gas circa €500,00 + iva;

Naturalmente questi sono i costi se non sarà necessario intervenire per rendere l'impianto certificabile. A quel punto, dipende dalle lavorazioni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla pratica presente in Comune non c'è il tavolato che divide l'ingresso dal locale soggiorno/cottura.

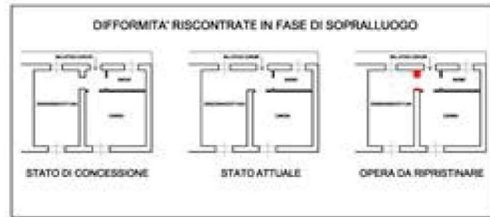
Le difformità sono regolarizzabili mediante: la realizzazione del tavolato tra ingresso e e soggiorno/cottura per realizzare l'antibagno

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per formazione tavolato antibagno e nuova porta iva esclusa circa: €2.000,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO VIA GARIBALDI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO Via Garibaldi 3, della superficie commerciale di **51,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento di due locali situato al secondo piano di un edificio posto all'interno di una corte nel centro storico di Parabiago.

Sia accede dal portone lungo via Garibaldi e tramite scala comune, percorrendo il ballatoio, si arriva all'ingresso dell'appartamento.

La facciata dell'immobile è intonacata, il tetto è al falde con copertura in tegole.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 443 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 3, piano: P2, intestato a () ()

Coerenze: via Garibaldi, altro mappale, cortile comune, altro mappale





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
scuola elementare
biblioteca



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 33 km
ferrovia distante 900 m
autostrada distante 15 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento di due locali situato al secondo piano di un edificio posto all'interno di una corte nel centro storico di Parabiago.

Sia accede dal portone lungo via Garibaldi e tramite scala comune, percorrendo il ballatoio, si arriva all'ingresso dell'appartamento.

L'appartamento è composto da ingresso di 2,52 mq, soggiorno/cottura di 16,96 mq, camera di 16,07 mq e bagno di 3,78 mq.

Tutti i locali, abitabili, hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e hanno altezza interna di 3,00 m.

L'appartamento ha le seguenti finiture: le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in ceramica, le porte interne sono in legno, i serramenti sono in alluminio e le tapparelle in plastica. La porta di accesso è il legno e vetro. La cucina e il bagno sono dotati di attacchi acqua. Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina e i corpi scaldanti sono in alluminio. Il bagno è piastrellato ed è composto da wc, bidet, lavabo e doccia. sono presenti gli attacchi della lavatrice.

Si comunica che sono presenti evidenti macchie di infiltrazioni d'acqua sul soffitto e sulla parete della camera e sul soffitto del soggiorno/cottura.

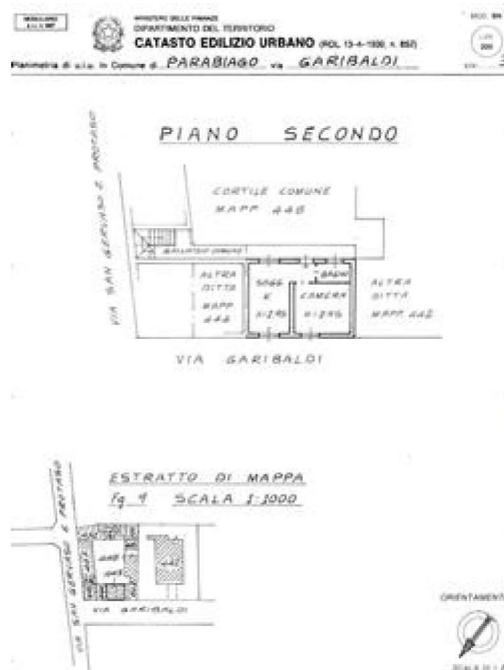
L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione. La facciata dell'edificio verso vi Garibaldi è deteriorata, mentre le condizioni della copertura non è stato possibile verificarle.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	51,42	x	100 %	=	51,42
Totale:	51,42				51,42



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.236,00

Valore massimo: 1.450,00

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, tenendo conto delle condizioni in cui si è trovato l'immobile durante il sopralluogo, si terrà conto di una diminuzione dei prezzi rilevati sul mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,42 x 1.000,00 = **51.420,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di mercato per lo stato di conservazione 10%	-5.142,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.278,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.278,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	51,42	0,00	46.278,00	46.278,00
				46.278,00 €	46.278,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.278,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.278,00**

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: **€. 44.278,00**

data 15/05/2024

il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia

