



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L. E PER ESSA LA MANDATARIA GARDANT LIBERTY SERVICING
S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Chiara Zara

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino con il bagno privato e antibagno (spogliatoio).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 64 mq, rendita 1.626,22 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terra, da nord: altra u.i., mapp. 99, altra u.i., passaggio comune. Al piano interrato, da nord: altra u.i.,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.020,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.020,00
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/10/2015, con scadenza il 30/09/2027, registrato il 28/10/2015 a Legnano ai nn. 003989 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.000,00

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-39038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 1.881,46
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.624,20
Millesimi condominiali:	27,37

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **228/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICI con unità immobiliari residenziali e commerciali a seguito di Piano di Recupero, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021147 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012

Dichiarazione di agibilità N. **PAE 722/2015** e successive varianti, agibilità del 28/11/2015 con il n. prot 20150031847 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 3 e sub. 5

VARIANTE N. **106/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/04/2015

SCIA N. **362/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/11/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenti dimensioni all'interno del negozio al piano terra. Più precisamente il negozio risulta più lungo di circa 49 cm. Vedere Planimetrie difformità (gialli e rossi) in allegato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione in conformità per riportare l'immobile in una situazione in cui sia sanabile e non necessariamente allo stato legittimato, ma in una situazione di pari superficie lorda autorizzata che permetta una sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01 (ad esempio: arretrare tutte le vetrine della maggior profondità del negozio, ovvero 49 cm circa). Successivamente presentare presso l'A.C. una pratica edilizia in sanatoria (PdC o SCIA in sanatoria).

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per la riduzione in conformità dell'immobile (ad esempio arretramento delle vetrine esistenti di circa 49 cm e altre modifiche connesse): €5.000,00
- Onorario del professionista per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €3.000,00
- Oblazioni-sanzioni che possono variare da € 1.032,00 a € 10.328,00. Si considera una media di € 5.680,00: €5.680,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le stesse difformità indicate nella conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale a seguito di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per la presentazione della nuova scheda e diritti fissi : €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARABIAGO PIAZZA GIUSEPPE MAGGIOLINI 29

NEGOZIO

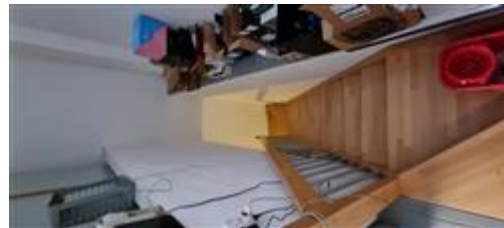
DI CUI AL PUNTO A

negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino con il bagno privato e antibagno (spogliatoio).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 64 mq, rendita 1.626,22 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: al piano terra, da nord: altra u.i., mapp. 99, altra u.i., passaggio comune. Al piano interrato, da nord: altra u.i.,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il

bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino con il bagno privato e antibagno (spogliatoio). Dal piano interrato si può accedere direttamente con un ingresso alla zona box.

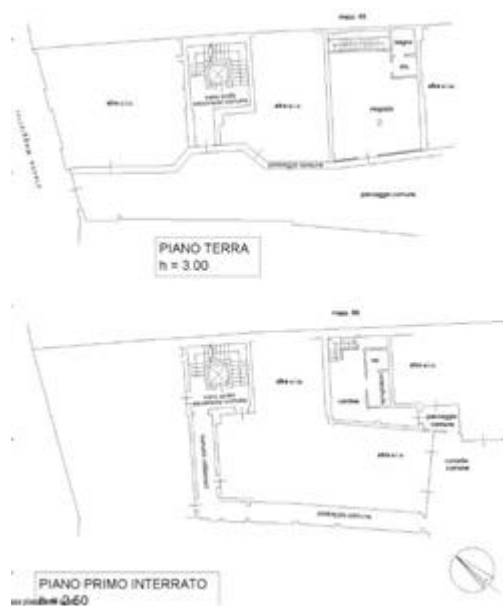


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negozio al piano terra	70,00	x	100 %	=	70,00
Negozio/magazzino al piano interrato	38,00	x	50 %	=	19,00
Totale:	108,00				89,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I negozi in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 1.150,00 a € 1.750,00, quindi € $(1.150,00+1.750,00)/2 = € 1.450,00$. Al deposito al piano interrato collegato da una scala interna e dotato bagno e antibagno viene applicato un coefficiente del 50%. Nonostante l'ottima posizione centrale e la recente costruzione è stato valutato un prezzo medio e non alto in ragione delle difformità dimensionali rilevate di cui occorre approfondire la sanabilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,00 x 1.450,00 = **129.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	89,00	0,00	129.050,00	129.050,00
				129.050,00 €	129.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.030,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.020,00**

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: **€. 115.020,00**

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: **€. 115.020,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **189,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino/deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 143 mq, rendita 3.633,58 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terra, da nord: altra u.i., mapp. 99, mapp. 102, altra u.i., ente comune, altra u.i., ente comune. Al piano interrato, da nord: altra u.i., mapp. 99, mapp. 102, altra u.i., ente comune, altra u.i., ente comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.020,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.020,00
Data della valutazione:	20/09/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-39038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.291,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 350,60
Millesimi condominiali:	58,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di eseguita attività (art. 41 comma 2 LR 12/05) N. **168/2015** e successive varianti, presentata il 29/05/2015 con il n. prot 14826 di protocollo

SCIA N. **260/2015**, presentata il 04/09/2015 con il n. prot. 23390 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **228/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICI con unità immobiliari residenziali e commerciali a seguito di Piano di Recupero, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021147 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012, agibilità del 28/11/2015 con il n. 20150031847 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a complesso immobiliare.

Si precisa che la dichiarazione di agibilità riguarda il complesso immobiliare relativamente alle parti comuni e alle residenze. In merito ai negozi sono state presentate singole pratiche/dichiarazioni di agibilità. Il presente negozio è sprovvisto. Mancano le scale interne di accesso ai locali seminterrati annessi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le scale presenti nello stato autorizzato non sono mai state realizzate, al loro posto sono presenti solo fori/aperture nel solaio verso il primo piano interrato. Lievi difformità interne. Maggiore profondità del negozio in corrispondenza della parete laterale del negozio posta a sinistra posta a sinistra rispetto alla porta d'ingresso dalla galleria. Vedere planimetria delle difformità (gialli e rossi) in allegato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione in conformità per riportare l'immobile in una situazione in cui sia sanabile e non necessariamente allo stato legittimato, ma in una situazione di pari superficie lorda autorizzata che permetta una sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01 (ad esempio: arretrare tutte le vetrine della maggior profondità del negozio. Successivamente presentare presso l'A.C. una pratica edilizia in sanatoria (PdC o SCIA in sanatoria).

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per la riduzione in conformità dell'immobile (ad esempio arretramento delle vetrine esistenti e altre modifiche connesse) e posizionamento delle scale mancanti: €10.000,00
- Onorario del professionista per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €3.000,00
- Oblazioni-sanzioni che possono variare da € 1.032,00 a € 10.328,00. Si considera una media di € 5.680,00: €5.680,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate le stesse difformità indicate nella conformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale a seguito di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per la presentazione della nuova scheda e diritti fissi : €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARABIAGO PIAZZA GIUSEPPE MAGGIOLINI 29

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **189,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino/deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 143 mq, rendita 3.633,58 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terra, da nord: altra u.i., mapp. 99, mapp. 102, altra u.i., ente comune, altra u.i., ente comune. Al piano interrato, da nord: altra u.i., mapp. 99, mapp. 102, altra u.i., ente comune, altra u.i., ente comune.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

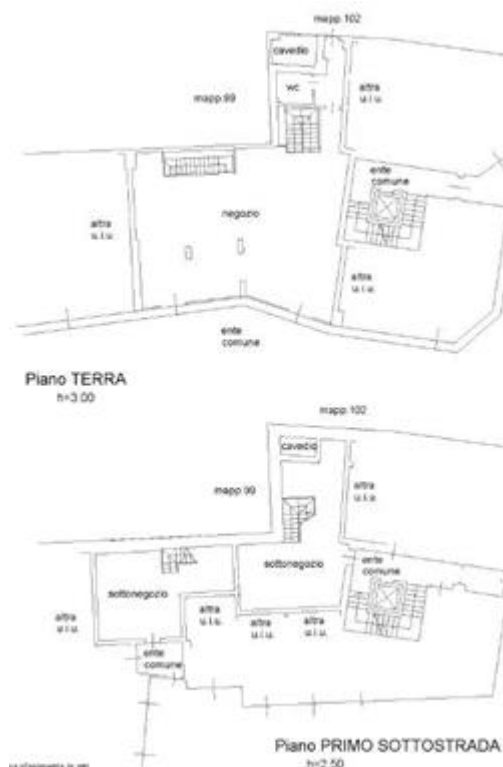
Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato i magazzini/depositi. Dal piano interrato si può accedere direttamente con due ingressi alla zona box.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negozio al piano terra	143,00	x	100 %	=	143,00
Negozio/magazzino al piano interrato	92,00	x	50 %	=	46,00
Totale:	235,00				189,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I negozi in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 1.150,00 a € 1.750,00, quindi €

$(1.150,00+1.750,00)/2= € 1.450,00$. Ai depositi separati al piano interrato collegabili con l'installazione di due scale attualmente mancanti è stato applicato un coefficiente del 50%. Nonostante l'ottima posizione centrale e la recente costruzione è stato valutato un prezzo medio e non alto in ragione delle difformità dimensionali rilevate di cui occorre approfondire la sanabilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,00 x 1.450,00 = **274.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Posizionamento n.2 scale (mancanti) di collegamento con il piano interrato	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 264.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 264.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it - gabetti, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	189,00	0,00	264.050,00	264.050,00
				264.050,00 €	264.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.030,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 245.020,00**

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: **€. 245.020,00**

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):	
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:	€. 245.020,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino/deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 48 mq, rendita 1.219,66 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terra, da nord: vano scala comune, passaggio comune, mapp. 265, mapp. 121. Al piano primo, da nord: vano scala comune, passaggio comune, altra u.i., mapp. 121.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.775,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.775,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.775,00
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2015, con scadenza il 30/09/2027, registrato il 28/09/2015 a Legnano ai nn. 003500-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.000,00.

Riduzione canone del contratto di locazione n. TNC15T00350000DD SERIE n/a registrato a Legnano DPMI UT il 28.09.2015.

Dal 01/11/2018 il corrispettivo annuale passa da € 10.067,50 a € 8.800,00.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-39038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 1.535,35
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 520,41
Millesimi condominiali:	23,01

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di eseguita attività ai sensi dell'art. 41 comma 4 della LR 12/05 N. **168/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/05/2015 con il n. prot 14826 di protocollo

PAE - Dichiarazione di Agibilità parziale N. **522/2015** e successive varianti, presentata il 21/08/2015. Il titolo è riferito solamente a sub 7-8-11

SCIA N. **260/2015**, presentata il 04/09/2015 con il n. prot. 23390 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **228/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICI con unità immobiliari residenziali e commerciali a seguito di Piano di Recupero, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021147 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012, agibilità del 28/11/2015 con il n. 20150031847 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario progettista per la presentazione di CILA in sanatoria: €1.500,00
- Oblazione: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità come quelle edilizie

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario progettista per il deposito di nuova scheda catastale: €300,00
- Diritti fissi presentazione scheda catastale: €50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARABIAGO PIAZZA GIUSEPPE MAGGIOLINI 29

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino/deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 48 mq, rendita 1.219,66 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terra, da nord: vano scala comune, passaggio comune, mapp. 265, mapp. 121. Al piano primo, da nord: vano scala comune, passaggio comune, altra u.i., mapp. 121.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

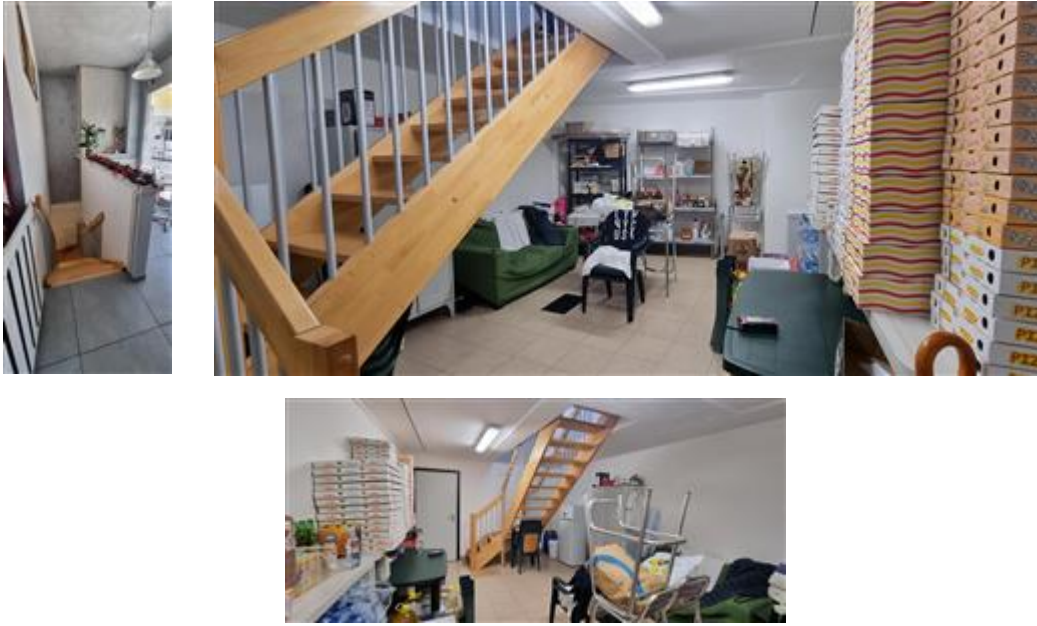
farmacie
negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino/deposito. Dal piano interrato si può accedere direttamente con un ingresso alla zona box.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio al piano terra	59,00	x	100 %	=	59,00
Negozio/magazzino al piano interrato	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	88,00				73,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I negozi in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 1.150,00 a € 1.750,00. Considerando la posizione centrale e la destinazione viene attribuita una valutazione massima al mq. Al deposito al piano interrato viene applicato un coefficiente del 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,50 x 1.750,00 = **128.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it - gabetti, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	73,50	0,00	128.625,00	128.625,00
				128.625,00 €	128.625,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.775,00**

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: **€. 125.775,00**

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 **€. 0,00**

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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: €. 125.775,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **85,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino/deposito con bagno e antibagno per addetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 56 mq, rendita 1.422,94 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terra, da nord: altra u.i., mapp. 102, mapp. 103, altra u.i., passaggio comune, vano scala comune. A piano interrato, da nord: altra u.i., mapp. 102, mapp. 103, altra u.i., vano scala comune, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.812,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.812,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.812,50
Data della valutazione:	20/09/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-39038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 1.105,99
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 518,77
Millesimi condominiali:	27,61

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PAE - Dichiarazione di agibilità parziale N. **522/15** e successive varianti, presentata il 21/08/2015.
Il titolo è riferito solamente a sub. 7-8-11

Comunicazione di eseguita attività ai sensi dell'art.41 comma 4 della LR 12/05 N. **168/2015**

SCIA N. **260/2015**, presentata il 04/09/2015 con il n. prot 23390 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **228/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICI con unità immobiliari residenziali e commerciali a seguito di Piano di Recupero, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021147 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012, agibilità del 28/11/2015 con il n. 20150031847 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità partizioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per presentazione pratica: €1.500,00
- Oblazione: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per la presentazione di scheda catastale: €300,00
- Diritti fissi presentazione scheda catastaale: €50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARABIAGO PIAZZA GIUSEPPE MAGGIOLINI 29

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **85,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino/deposito con bagno e antibagno per addetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 56 mq, rendita 1.422,94 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terra, da nord: altra u.i., mapp. 102, mapp. 103, altra u.i., passaggio comune, vano scala comune. A piano interrato, da nord: altra u.i., mapp. 102, mapp. 103, altra u.i., vano scala comune, altra u.i.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino/deposito con bagno e antibagno per addetti. Dal piano interrato si può accedere direttamente alla zona box.





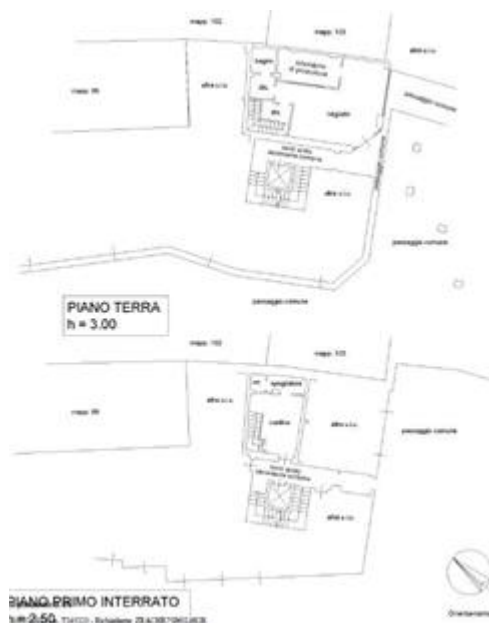


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio al piano terra	71,00	x	100 %	=	71,00
Negozio/magazzino al piano interrato	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	100,00				85,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I negozi in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 1.150,00 a € 1.750,00. Considerando la posizione centrale e le dotazioni di servizi, si ritiene di considerare un prezzo massimo pari a € 1.750,00 al metroquadrato al quale però viene applicata una decurtazione del 10% data la posizione "nascosta" del negozio rispetto alla galleria commerciale, arrivando a un prezzo finale al metroquadrato pari a € 1.575,00. Al deposito al piano interrato collegato da una scala interna e dotato bagno e antibagno viene applicato un coefficiente del 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,50 x 1.575,00 = **134.662,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.662,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.662,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it - gabetti, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	85,50	0,00	134.662,50	134.662,50
				134.662,50 €	134.662,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.812,50**

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: **€. 131.812,50**

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: **€. 131.812,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 84 mq, rendita 2.134,41 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, mapp. 103, mapp. 125, mapp. 133, altra u.i., ente comune, altra u.i.
- foglio 10 particella 103 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: piazza Giuseppe Maggiolini, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, altra u.i., mapp. 818 sub. 9, altra u.i.

A.1 deposito artigianale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 103 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: piazza maggiolini 25, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.945,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.945,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.945,00
Data della valutazione:	20/09/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-39038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 1.834,37
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 116,20
Millesimi condominiali:	48,81

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie sono riferite al solo al mapp. 818 sub.9. Il magazzino annesso, distinto al mapp. 103 sub. 705 non è presente nelle pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **228/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICI con unità immobiliari residenziali e commerciali a seguito di Piano di Recupero, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021147 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012, agibilità del 28/11/2015 con il n. 20150031847 di protocollo

Comunicazione di eseguita attività ai sensi dell'art. 41 comma 4 della LR 12/05 N. **168/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/05/2015 con il n. 14826 di protocollo

PAE - Dichiarazione di agibilità parziale N. **304/15** e successive varianti, presentata il 21/08/2015 con il n. 22551 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al sub.9 e non al magazzino distinto al mapp 103 sub 705 annesso senza pratica autorizzativa

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata

ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che al momento del sopralluogo le dimensioni totali del negozio risultavano maggiori rispetto allo stato rilevato. Le misure sono state rilevate dalla parete di fondo, posta a confine con altra proprietà. Le pratiche edilizie per la costruzione del complesso condominiale hanno avuto origine da un Piano di Recupero. Per procedere con un eventuale sanatoria si renderà necessario eseguire ulteriori indagini, quali il rilievo strumentale del complesso nella sua interezza e dei saggi murari per stabilire caratteristiche dimensionali delle murature e di conseguenza dei confini effettivi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenti dimensioni all'interno del negozio al piano terra. Il negozio risulta più profondo di circa 52 cm. Lieve spostamento delle tramezze interne. Nella pratica edilizia non è rappresentata l'apertura di collegamento con il mapp. 103 sub. 705. Vedere allegato 8 con planimetrie inerenti le difformità (rossi e gialli)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione in conformità per riportare l'immobile in una situazione in cui sia sanabile e non necessariamente allo stato legittimato, ma in una situazione di pari superficie lorda autorizzata che permetta una sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01 (ad esempio: arretrare tutte le vetrine della maggior profondità del negozio, ovvero 51 cm circa). Successivamente presentare presso l'A.C. una pratica edilizia in sanatoria (PdC o SCIA in sanatoria).

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per la riduzione in conformità dell'immobile (ad esempio arretramento delle vetrine esistenti di 51 cm circa e altre modifiche connesse) e posizionamento delle scale mancanti. : €5.000,00
- Onorario del professionista per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €3.000,00
- Oblazioni-sanzioni che possono variare da € 1.032,00 a € 10.328,00. Si considera una media di € 5.680,00: €5.680,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano le stesse difformità indicate nella difformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale a seguito di presentazione della pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per la presentazione della nuova scheda e diritti fissi : €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO PIAZZA GIUSEPPE MAGGIOLINI 29

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PARABIAGO piazza Giuseppe Maggiolini 29, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 84 mq, rendita 2.134,41 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Maggiolini n. 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord, mapp. 103, mapp. 125, mapp. 133, altra u.i., ente comune, altra u.i.

- foglio 10 particella 103 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: piazza Giuseppe Maggiolini, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, altra u.i., mapp. 818 sub. 9, altra u.i.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

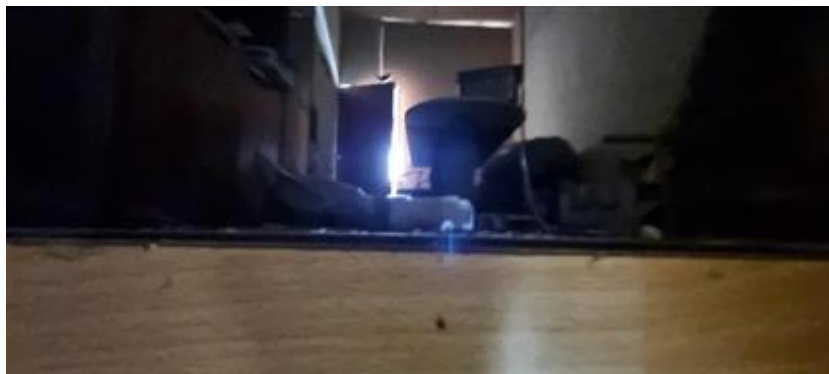
SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, una zona utilizzata per le lavorazioni con un altro bagno e antibagno e, in adiacenza, un magazzino identificato al mapp. 103, sub. 705 caratterizzato da un piano terra di altezza pari a 2.13 m e un piano primo accessibile da una botola. Il magazzino è comunicante con il negozio tramite una porta (non presente nella pratica edilizia).

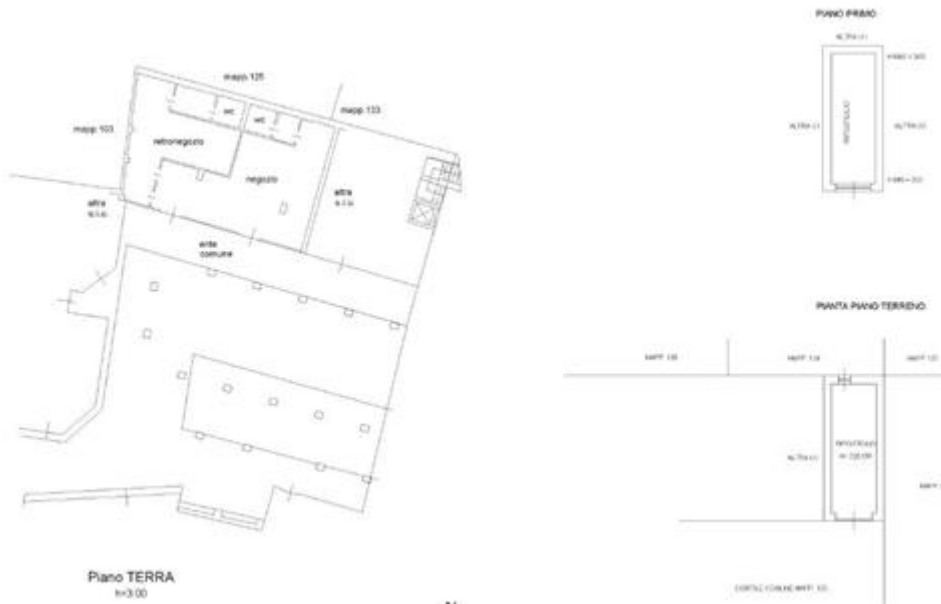


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio al piano terra	132,00	x	100 %	=	132,00
Totale:	132,00				132,00



ACCESSORI:

deposito artigianale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 103 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: piazza maggiolini 25, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	27,00	x	25 %	=	6,75
Piano primo accessibile da botola	27,00	x	25 %	=	6,75
Totale:	54,00				13,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I negozi in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 1.150,00 a € 1.750,00, quindi € (1.150,00+1.750,00)/2= € 1.450,00 in quanto, seppur in ottima posizione centrale e di recente costruzione, occorre valutare la sanabilità in riferimento alla maggior superficie rilevata. Al magazzino al piano terra e primo viene applicato un coefficiente del 25%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	132,00	x	1.450,00	=	191.400,00
Valore superficie accessori:	13,50	x	1.450,00	=	19.575,00
					210.975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 210.975,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 210.975,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it - gabetti, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	132,00	13,50	210.975,00	210.975,00
				210.975,00 €	210.975,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.030,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 196.945,00**

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: **€. 196.945,00**

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: **€. 196.945,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **86,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio distinto al sub. 11 situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino con il bagno privato e antibagno (spogliatoio).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 62 mq, rendita 1.575,40 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terra, da nord, vano scala comune, passaggio comune, mapp. 265, mapp. 121. Al piano interrato, vano scala comune, passaggio comune, altra u.i., mapp. 121, mapp. 122.

B box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo posto al primo piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 65,69 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord, altra u.i., ente comune, terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.195,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.195,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.195,00
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 01/09/2015, registrato il 15/09/2015 a Legnano ai nn. 003295 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-3903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.395,92
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.037,74
Millesimi condominiali:	26,35

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **228/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edifici con unità immobiliari residenziali e commerciali a seguito di Piano di Recupero, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021147 di protocollo, rilasciata il 26/10/2012, agibilità del 28/11/2015 con il n. 20150031847 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a complesso immobiliare - parti comuni

Residenza Maggolina srl N. **168/2015**, per lavori di Comunicazione di eseguita attività ai sensi dell'art. 41 comma 4 della LR 12/05, presentata il 29/05/2015 con il n. di prot. 14826 di protocollo

PAE - Dichiarazione di agibilità parziale N. **304/2015**, presentata il 29/05/2015 con il n. di prot 20150014831 di protocollo, agibilità del 29/05/2015.

Il titolo è riferito solamente a sub. 9 - 10 - 1 - 2 - Attività economiche

SCIA N. **260/2015**, presentata il 04/09/2015 con il n. PROT 23390 di protocollo

VARIANTE ALLA PE 94/2010 N. **229/2015** e successive varianti, presentata il 20/02/2012.

Il titolo è riferito solamente a Box e cantine

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla

data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne e diverse dimensioni del negozio. Vedere allegato n. 8 con identificazione delle difformità (rossi e gialli).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione in conformità per riportare l'immobile in una situazione in cui sia sanabile e non necessariamente allo stato legittimato, ma in una situazione di pari superficie lorda autorizzata che permetta una sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01 (ad esempio: arretrare porzione di vetrine per ottenere una superficie lorda pari a quella autorizzata). Successivamente presentare presso l' A.C. una pratica edilizia in sanatoria (PdC o SCIA in sanatoria). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per la riduzione in conformità dell'immobile (ad esempio arretramento di porzione di vetrina e altre modifiche connesse): €5.000,00
- Onorario del professionista per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €3.000,00
- Oblazioni-sanzioni che possono variare da € 1.032,00 a € 10.328,00. Si considera una media di € 5.680,00: €5.680,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano le stesse difformità indicate nella difformità edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per la presentazione della nuova scheda e diritti fissi : €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO PIAZZA MAGGIOLINI 29

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **86,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio distinto al sub. 11 situato al piano terra. Dalla Piazza Maggiolini si accede a una "galleria coperta" su cui si affacciano diversi negozi tra cui quello in oggetto. Al piano terra si trova il locale principale e il bagno aperto al pubblico con antibagno, al piano interrato il magazzino con il bagno privato e antibagno (spogliatoio).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 62 mq, rendita 1.575,40 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terra, da nord, vano scala comune, passaggio comune, mapp. 265, mapp. 121. Al piano interrato, vano scala comune, passaggio comune, altra u.i., mapp. 121, mapp. 122.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



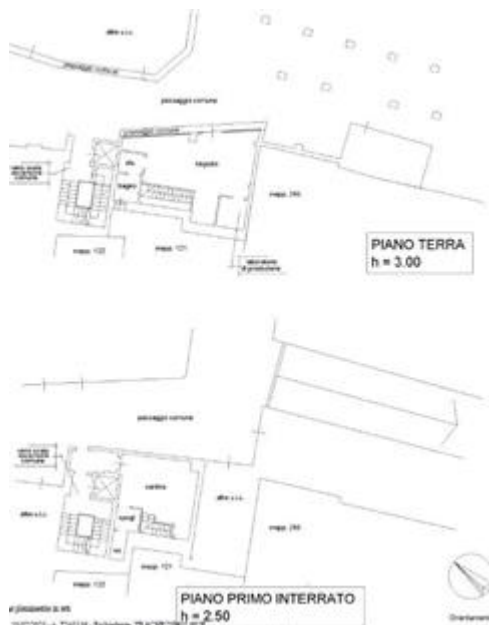


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi - piano terra	65,00	x	100 %	=	65,00
Negozi - piano interrato	43,00	x	50 %	=	21,50
Totale:	108,00				86,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I negozi in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 1.150,00 a € 1.750,00, quindi € $(1.150,00+1.750,00)/2 = € 1.450,00$. Nonostante la posizione centrale e la recente costruzione non è stato utilizzato un valore massimo date le difformità dimensionali di cui occorre verificare la sanabilità. Al deposito al piano interrato collegato da una scala interna e dotato bagno e antibagno viene applicato un coefficiente del 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $86,50 \times 1.450,00 = \mathbf{125.425,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 125.425,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 125.425,00

BENI IN PARABIAGO PIAZZA MAGGIOLINI 29

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo posto al primo piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 65,69 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord, altra u.i., ente comune, terrapieno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I box in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 600,00 a € 1.050,00, quindi € $(600,00+1.050,00)/2=$ € 825,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 825,00 = **19.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it - gabetti, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

A	negozio	86,50	0,00	125.425,00	125.425,00
B	box singolo	24,00	0,00	19.800,00	19.800,00
				145.225,00 €	145.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.030,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.195,00**

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: **€. 131.195,00**

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: **€. 131.195,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al primo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 60,22 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord, altra u.i., ente comune, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.800,00
Data della valutazione:	20/09/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-3903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 93,22
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 105,04
Millesimi condominiali:	1,65

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla PE 94/2010 N. **229/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione box e cantine, presentata il 24/06/2011 con il n. prot 20110021153 di protocollo, rilasciata il 20/02/2012

SCIA N. **260/2015**, presentata il 04/09/2015 con il n. prot 23390 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità delle dimensioni interne dell'ordine di 10/15 cm rispetto a quanto rappresentato nella SCIA 260/2015, dell'ordine di 10/30 cm rispetto alla PE autorizzativa 299/2011

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprensivi di oblazione: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Stesse lievi difformità dimensionali
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale compresi diritti fissi: €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARABIAGO PIAZZA MAGGIOLINI 29

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al primo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 60,22 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord, altra u.i., ente comune, altra u.i.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	22,00	0,00	18.150,00	18.150,00
				18.150,00 €	18.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.800,00**

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: **€. 15.800,00**

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: **€. 15.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al primo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 41,06 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, altra u.i., mapp. 125, mapp. 133, altra u.i., ente comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.025,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.025,00
Data della valutazione:	20/09/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-3903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 67,99
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 76,78
Millesimi condominiali:	1,21

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla PE 94/2010 N. **229/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di box e cantine, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021153 di protocollo, rilasciata il 20/02/2012

SCIA N. **260/2015**, presentata il 04/09/2015 con il n. prot 23390 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenti dimensioni interne in lunghezza e in larghezza

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprensivi di oblazione: €2.000,00

Si precisa che in merito alle dimensioni, la difformità è riferita alla PE 229/11. Nella pratica SCIA 260/2015 la lunghezza del box era indicata correttamente, ma la pratica non era riferita alla variante dei box che erano specificatamente non oggetto della SCIA 260/15

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverse dimensioni interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale compresi diritti fissi: € .350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARABIAGO PIAZZA MAGGIOLINI 29

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al primo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 41,06 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord, altra u.i., mapp. 125, mapp. 133, altra u.i., ente comune.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie



negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I box in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 600,00 a € 1.050,00, quindi € $(600,00+1.050,00)/2=$ € 825,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 825,00 = **12.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	12.375,00	12.375,00
				12.375,00 €	12.375,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.025,00**

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: **€. 10.025,00**

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: **€. 10.025,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al secondo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 60,22 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 17, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vano scala comune, mapp. 99, altra u.i., ente comune, altra u.i..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.800,00
Data della valutazione:	20/09/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-3903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 134,99
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 106,09
Millesimi condominiali:	1,76

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla PE 94/2010 N. **229/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di box e cantine, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021153 di protocollo, rilasciata il 20/02/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità delle dimensioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprensivi di oblazione: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse dimensioni interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione scheda catastale compresi diritti fissi: €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARABIAGO PIAZZA MAGGIOLINI 29

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al secondo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 60,22 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 17, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vano scala comune, mapp. 99, altra u.i., ente comune, altra u.i..

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I box in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 600,00 a € 1.050,00, quindi € $(600,00+1.050,00)/2=$ € 825,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 825,00 = **18.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it - gabetti, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	22,00	0,00	18.150,00	18.150,00
				18.150,00 €	18.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.800,00**

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: **€. 15.800,00**

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: **€. 15.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al secondo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 57,48 Euro, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, mapp. 99, altra u.i., ente comune, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.975,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.975,00
Data della valutazione:	20/09/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-3903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 97,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 71,93
Millesimi condominiali:	1,63

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla PE 94 N. **229/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di Costruzione di box e cantine, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021153 di protocollo, rilasciata il 20/02/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile. 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità delle dimensioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprensivi di oblazione: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse dimensioni interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione scheda catastale e diritti fissi: €.350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO PIAZZA MAGGIOLINI 29

BOX SINGOLO

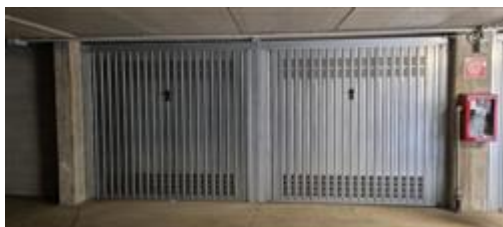
DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al secondo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 57,48 Euro, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, mapp. 99, altra u.i., ente comune, altra u.i.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I box in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 600,00 a € 1.050,00, quindi € $(600,00+1.050,00)/2 = € 825,00$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 825,00 = **17.325,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.325,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.325,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	21,00	0,00	17.325,00	17.325,00
				17.325,00 €	17.325,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.975,00**

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: **€. 14.975,00**

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: **€. 14.975,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al secondo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 62,96 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 17, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra u.i., mapp. 99, altra u.i., ente comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.625,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.625,00
Data della valutazione:	20/09/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2023 a Milano 2 ai nn. 56175-3903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 146,56
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 499,13
Millesimi condominiali:	1,77

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Cirillo Oreste ai nn. 18559 - 12598 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Legnano ai nn. 4562

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla PE 94/2010 N. **229/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di box e cantine, presentata il 24/06/2011 con il n. 20110021153 di protocollo, rilasciata il 20/02/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale - Aree assoggettate all'uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 19 Unità territoriale O1 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. 3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli. 4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile . 5. Si applicano i seguenti parametri: - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20% - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% = 50% - H = 17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL massima = SL esistente. 6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di: a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente; c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. 7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità delle dimensioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprensivi di oblazione: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità dimensioni interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale e diritti fissi: €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARABIAGO PIAZZA MAGGIOLINI 29

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PARABIAGO Piazza Maggiolini 29, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il lotto è costituito da un locale unico ad uso autorimessa posto al secondo piano interrato e accessibile dal corsello comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 818 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 62,96 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria 17, piano: S2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: altra u.i., mapp. 99, altra u.i., ente comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati rilevati i prezzi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. I box in centro a Parabiago rilevano un prezzo al metroquadrato che varia da € 600,00 a € 1.050,00, quindi € $(600,00+1.050,00)/2=$ € 825,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 825,00 = **18.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.975,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, caratterizzato dall'analisi dei prezzi medi di mercato di immobili simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it - gabetti, osservatori del mercato immobiliare omi - agenzia delle entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	23,00	0,00	18.975,00	18.975,00
				18.975,00 €	18.975,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.625,00**

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: **€. 16.625,00**

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: **€. 16.625,00**

data 20/09/2024

il tecnico incaricato
Chiara Zara