



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**192/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
[REDACTED]

DEBITORE:  
[REDACTED]

GIUDICE:  
dott. Marco LUALDI

CUSTODE:  
G.I.V.G. s.r.l.

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**Franco Nespolo**

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054

fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

PEC: franco.nespolo@ingpec.eu



L'appartamento è dotato di una cantina al piano seminterrato avente di porta d'accesso in legno e finestra con telaio in ferro; la pavimentazione del locale è in battuto di cemento bocciardato mentre le pareti ed il plafone sono finiti al rustico e verniciati in bianco.

All'interno del lotto è presente una autorimessa con porta metallica apribile ad anta (da riparare in quanto bloccata), realizzata senza alcuna autorizzazione in corrispondenza dell'area di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 295 cm.

#### Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 20 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIALE LEGNANO n. 28, piano: S1-T, intestato a B [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Coerenze:

- \* dell'appartamento: cortile comune su tre lati, altra unità immobiliare, vano scale;
- \* della cantina: cortile comune, altra cantina, corridoio comune, altra cantina, cortile comune;
- \* dell'area nuda: mapp. 18,842,8166, cortile comune, mapp. 19

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **76,90 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.780,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.391,00**



di [REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

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:                      | €. 1.100,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 2.491,75 |
| Millesimi condominiali:   | 87,264      |

Ulteriori avvertenze:

La morosità complessiva nei confronti del Condominio ammonta ad € 4.765,8 di cui € 2.491,7 riferibili all'ultimo biennio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2005), con atto stipulato il 05/07/2005 a firma di Stefano Venezia notaio in Bresso (MI) ai nn. 61639/7483 rep. di repertorio, trascritto il 20/07/2005 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 57085

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2005), con atto stipulato il 05/07/2005 a firma di Stefano Venezia notaio in Bresso (MI) ai nn. 61639/7483 rep. di repertorio, trascritto il 20/07/2005 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 57085

I proprietari sono coniugi in regime di comunione dei beni

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al

05/07/2005), con atto stipulato il 15/05/1998 a firma di Mario Fugazzola notaio in Parabiago ai nn. 129135 di repertorio, trascritto il 19/05/1998 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 28680 di formalità

[REDACTED]  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 05/07/2005), con atto stipulato il 15/05/1998 a firma di Mario Fugazzola notaio in Parabiago ai nn. 129135 di repertorio, trascritto il 19/05/1998 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 28680 di formalità

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie rilasciato il 16/10/1945 con il n. 65 di protocollo, agibilità del 12/01/1950.

Da ricerche effettuate sul portale telematico del Comune di Parabiago non risultano pratiche edilizie inerenti all'intero fabbricato ed all'unità immobiliare successivamente al 1948

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratuca in sanatoria per modifiche interne e realizzazione di autorimesa pertinenziale

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici ed oneri di sanatoria: €.3.000,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale riporta la parete di separazione tra corridoio e sala ora demolita e l'attuale autorimesa è in realtà un posto auto scoperto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per modifiche interne e trasformazione posto auto in autorimessa

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €. 1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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



appartamento a PARABIAGO Via LEGNANO 28, della superficie commerciale di 76,90 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al piano rialzato sito in una palazzina di tipo popolare di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, edificata nella prima metà del secolo scorso. L'unità è costituita da corridoio di ingresso comunicante direttamente con il soggiorno, questi dotato di angolo cottura, due camere da letto di cui una dotata di cabina armadio e bagno.

L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo, con pareti esterne intonacate al rustico e tinteggiate in tonalità scura; il fabbricato è dotato di un'area cortilizia, alla quale si accede dal cancello pedonale o da quello carraio apribile a distanza, pavimentata in prossimità del fabbricato, che funge anche quale area di manovra per le autorimesse site all'interno del lotto

L'appartamento si trova in buone condizioni generali, pur con finiture risalenti a circa quarant'anni fa; la pavimentazione dei vari locali è in piastrelle in monocottura, posata in diagonale nel bagno dove le pareti sono rivestite in piastrelle quadrate formato 15 cm x 15 cm sino ad una altezza di circa 240 cm; la parete attrezzata della zona cottura è rivestita in piastrelle sino ad una altezza di 160 cm.

L'accesso all'unità avviene da un portoncino blindato dotato di serratura di sicurezza, mentre le porte interne sono del tipo a battente, in legno tamburato verniciato in bianco, ad esclusione della porta della cabina armadio con anta apribile a libro, in tinta noce. I serramenti esterni risalgono all'epoca di edificazione del fabbricato ed in discrete condizioni conservative sono in legno verniciato in bianco e sono dotati di specchiature monovetro e

Elaborata da: EDIZIONE EDIMENSIONI SPA - INTERCOMUNICAZIONI SPA - CO.SER.VIS. - PERIURB. & URBANIS.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema                 | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina                | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio                 | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro                 | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato       | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                              |                         |                     |
|------------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante 30 km     | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 50 m        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 7 km     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 1,2 km     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| metropolitana distante 16 km | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 14 km   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tangenziale distante 12 km   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| <i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica  | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>infissi esterni:</i> ante battenti realizzati in legno  | mediocre   | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆<br>☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato   | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente  | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in klinker   | mediocre   | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in monocottura   | mediocre   | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento  | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro   | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica   | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento   | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle   | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in parete attrezzata realizzato in piastrelle   | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |
| <i>scale:</i> interna con rivestimento in graniglia di cemento   | alla media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆               |

Degli Impianti:

|   |                      |            |
|---|----------------------|------------|
| <i>antenna collettiva:</i> digitale terrestre   | alla media           | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>citofonico:</i> audio  | alla media           | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V   | di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano   | di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato | alla media           | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa   | di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

Delle Strutture:

|   |                      |            |
|---|----------------------|------------|
| <i>copertura:</i> a falde costruita in legno  | alla media           | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato                   | di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>scale esterne:</i> a rampe parallele costruite in cemento armato                     | alla media           | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele | alla media           | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato                                 | alla media           | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>travi:</i> costruite in cemento armato   | alla media           | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

Emissione: P. EDALINCO EDIMENESI DA NESPOLO E EMERSONI. P. INTERI COPERTURE E ILLUMINAZIONE ELETTRICHE SICURTÀ P. CO. S. GIO. 26/10/2024 14:08:00









Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impianistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,90 x 1.200,00 = 92.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 92.280,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 92.280,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.

Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico

essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Parabiago, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, Rizzicase, Remax,, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agencia delle Entrate, Borsino immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, casa. it, idealista.it, motori di ricerca internet

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 76,90       | 0,00            | 92.280,00          | 92.280,00          |
|    |              |             |                 | <b>92.280,00 €</b> | <b>92.280,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.780,00**



