



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

tecnico incaricato: Franco Nespolo

Pagina 1 di 17

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova:

€. 80.899,25

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 16/10/2019 stabilita attraverso contratto di comodato non registrato consegnato dall'occupante.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/07/2005 a firma di Stefano venezia notaio in Bresso ai nn. 61640/7484 rep. di repertorio, iscritta il 20/07/2005 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 28929 di formalità, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 310.000,00.

Importo capitale: € 155.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4369 rep. di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 69487 di formalità, a favore

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

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	☆☆☆☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆☆☆☆
<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	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<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	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<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	☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	68,50	x	100 %	=	68,50
Cantina	13,00	x	30 %	=	3,90
Area esterna (box auto)	9,00	x	50 %	=	4,50
Totale:	90,50				76,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/10/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 606/2014

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo, della superficie commerciale mq 154,35, di un fabbricato di tre piani di cui due fuori terra composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, studio, bagno cucina e ripostiglio al piano terreno, due camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo oltre ad area pertinenziale e autorimessa singola e ripostiglio in corpo staccato al piano terreno, 1

Indirizzo: Via Trieste, 1320015 Parabiago, MI

Prezzo: 77.560,00

Valore Ctu: 196.820,95

Prezzo Base d'Asta: 86.016,00

Distanza: 59.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 606/2014

Descrizione: APPARTAMENTO, piena proprietà, ad uso abitativo, della superficie commerciale mq 54,11, al piano terreno di un fabbricato di tre piani di cui due fuori terra composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera e bagno al piano terreno oltre a locale a rustico, quota 2/6 della piena proprietà e area pertinenziale in corpo staccato al piano

Indirizzo: Via Ugo Foscolo, 2020015

Parabiago, MI

Prezzo: 73.000,00

Valore Ctu: 184.790,00

Prezzo Base d'Asta: 94.618,00

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 5

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (18/09/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: PARABIAGO

Fascia/zona: Centrale/FERROVIA, RESEGONE, UNIONE, VILLORESI

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Borsino Immobiliare (18/09/2024)

Valore minimo: 1.236,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: Parabiago Zona Ferrovia, Resegone, Unione, Villoresi

Posizione Zona centro

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la

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
				92.280,00 €	92.280,00 €

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

