



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 258/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

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 34

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
258/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PARABIAGO Via De Amicis 42, della superficie commerciale di **66,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento bilocale sito al piano terreno di un fabbricato edificato a cortina lungo via De Amicis.

L'edificio, nel quale ai piani superiori si trova un'ulteriore unità abitativa, è di tre piani fuori terra e si trova in buono stato conservativo. L'accesso avviene superando il portone carraio posto lungo la via e transitando nell'area comune sino a giungere all'ingresso del fabbricato ove si trova il portoncino d'accesso all'unità oltre alla scala (pertinenza di altro appartamento) che conduce ai piani superiori.

L'unità è costituita da una zona disimpegno, un locale giorno dotato di camino e di arredo fisso che separa dalla zona cottura, bagno e camera da letto matrimoniale con cabina armadio. L'appartamento è in buone condizioni, con pavimentazione in piastrelle in monocottura posate in diagonale nella sala/tinello, nell'ingresso e nel bagno; la zona cottura è dotata di arredo fisso rivestito in piastrelle formato 10 cm x 10 cm posate con fuga che rivestono anche le porzioni di pareti limitrofe sino ad un'altezza di circa 150 cm.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle rettangolari sino ad un'altezza di 210 cm con presenza di fasce decorative ed è dotato di lavabo, bidet e tazza in vetrochina oltre che una vasca da bagno d'angolo in vetroresina dotata di idromassaggio. I sanitari sono del tipo sospeso e le rubinetterie sono del tipo monoleva.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale posizionata nell'ingresso comune, termosifoni in alluminio e cronotermostato ambiente.

Il portoncino d'accesso all'unità è di tipo blindato mentre le porte interne, a battente, sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri costituiti da persiane con ante scorrevoli entro la muratura, il tutto in buone condizioni conservative.

All'appartamento compete la comproprietà delle aree e degli spazi comuni, in particolare delle aree urbane al mapp. 713 ed al mapp. 244 sub 727, dell'ingresso (sub 710) e dell'androne carrario (mapp. 244).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 275 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 244 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 195,92 Euro, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/01/2024 Pratica n. MI0009078 in atti dal 11/01/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9078.1/2024)

Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, via De Amicis, passo carraio ed area comune, ingresso in comune con sub 712.

Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 7 particella 244 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 41 mq, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da (ALTRE) del 31/03/2022 Pratica n. MI0113586 in atti dal 07/04/2022 stralcio di area urbana da BCNC (n. 113586.1/2022)

Coerenze da Nord in senso orario: sub 711, mapp. 727, mapp. 729, altra unità al mapp. 241, mapp. 559, sub 712, sub 710. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Detta particella**, costituente un'area urbana, **viene assegnata per la quota del 50%** mentre la rimanente quota viene assegnata agli immobili di cui al lotto 2

- foglio 7 particella 727 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED] (intestazione e quota da verificare), derivante da COSTITUZIONE del 08/06/2004 Pratica n. MI0387710 in atti dal 08/06/2004 COSTITUZIONE (n. 3858.1/2004)

Coerenze da Nord in senso orario: sub 711, androne comune al mapp. 244, mapp. 479, mapp. 478, mapp. 429, sub 713

Salvo errori e come meglio in fatto

**Detta particella viene assegnata** per la quota del 25% della piena proprietà mentre la rimanente quota pignorata pari al 25% della piena proprietà viene assegnata agli immobili di cui al lotto 2; si precisa che gli intestati della particella non sono corretti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato.

Immobile costruito attorno al 1950 ristrutturato nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,60 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.901,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.105,95</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.105,95</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2020, con scadenza il 30/09/2024, registrato il 16/10/2020 a Legnano ai nn. 20101619253315631 - 000001 prot. ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.200,00.

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate risulta che i valori locatizi mensili per immobili in Parabiago aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima si attestano attorno a valori ricompresi tra un minimo di 4,2 €/mq ed un massimo di 5,3 €/mq, circostanza confermata dall'interpello di alcune agenzie immobiliari della zona la quali hanno altresì riferito che per particolari localizzazioni i canoni risultano essere anche lievemente superiori. Considerata la superficie commerciale del bene (66,60 mq) ed il canone locatizio dichiarato nel contratto pari ad € 4.200,00 annui, corrispondente a (4.800,00 / 12): 66,60 mq = 5,25 €/mq mensili, si ricava che il canone indicato nel contratto di locazione può essere considerato allineato al valore locatizio "di mercato" degli immobili della zona.

## 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:

\* Servitù di passo pedonale e carraio, in forza di scrittura privata dal Notaio Oreste Cirillo di Parabiago in data 15 novembre 2004 n. 14075/8962 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19 novembre 2004 ai nn. 167653/87885 e 167654/87886 (gravante sulla particella 727).

\* Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Carla Fresca Fantoni di Milano in data 18 ottobre 2006 n. 19929/12841 di repertorio, trascritta la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26 ottobre 2006 ai nn. 163480/85292, portante servitù perpetua a costruire a distanza inferiore a quella legale.

\* Convenzione di confine in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Fugazzola di Legnano in data 30 luglio 2007 n. 175017/21447 di repertorio, trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 8 agosto 2007 ai n.ri 131563/6961

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Milano - sez. distaccata di Legnano ai nn. 798 di repertorio, iscritta il 21/03/2012 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 29490/4712, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 17.110,25.

La formalità è riferita ai sub 711 e 712

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/12/2012 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 120241/81002, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da sentenza giudiziale.

La formalità è riferita ai sub 711 e 712

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 120000/84190, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di mediazione - tiolo esecutivo ex art. 12 D. L.vo 28/2010.

La formalità è riferita ai sub 711, 712, 713 ed al 50% del mapp 727.

### 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: //

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: immobile non costituito in condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2008), con atto stipulato il 27/03/2008 a firma di Artidoro Solaro notaio in Nerviano ai nn. 137535/20635 di repertorio, trascritto il 14/04/2008 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 48487/26712

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] er la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 23/12/1992 a firma di Franco Rossi notaio in Lodi ai nn. 16636 rep. di repertorio, trascritto il 21/01/1993 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 5691/4684.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 della particella 728 (area cortilizia comune) successivamente variata e unita al subalterno 711

[REDACTED] er la quota di 1/2, in forza di titolo ultraventennale ( fino al 20/02/1992)

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 15/11/2004), con atto stipulato il 23/12/1992 a firma di Franco Rossi notaio in Lodi ai nn. 16636 rep. di repertorio, trascritto il 21/01/1993 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 5691/4684.

Il titolo è riferito solamente a ad esclusione della quota di 1/2 della particella 728 (area cortilizia comune) successivamente variata e unita al subalterno 711 rimasta in capo alla stessa sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]  
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/02/1992 fino al 17/11/2004), registrato il 14/07/2004 a Legnano ai nn. 533/2004/4, trascritto il 09/06/2009 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 69261/41485. Accettazione eredità con nota in data 28 maggio 2007 ai n.ri 80201/42306.

[REDACTED] er la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/02/1992 fino al 16/03/2005), registrato il 14/07/2004 a Legnano ai nn. 533/2004/4, trascritto il 09/06/2009 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 69261/41485. Accettazione eredità con nota in data 28 maggio 2007 ai n.ri 80201/42306.

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2004 fino al 16/03/2005), con atto stipulato il 15/11/2004 a firma di Oreste Cirillo notaio in Parabiago ai nn. 14075/8962 di repertorio, trascritto il 19/11/2004 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 167652/87884.  
Il titolo è riferito solamente a ad esclusione della quota di 1/2 della particella 728 (area cortilizia comune) successivamente variata e unita al subalterno 711 rimasta in capo alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2004 fino al 17/11/2004), con atto stipulato il 15/11/2004 a firma di Oreste Cirillo notaio in Parabiago ai nn. 14075/8962 di repertorio, trascritto il 19/11/2004 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 167652/87884.  
Il titolo è riferito solamente a ad esclusione della quota di 1/2 della particella 728 (area cortilizia comune) successivamente variata e unita al subalterno 711 rimasta in capo alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/11/2004 fino al 16/03/2005), registrato il 18/03/2005 a Legnano ai nn. 72/2005, trascritto il 19/03/2005 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 39007/19960

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2005 fino al 27/03/2008), trascritto il 19/03/2005 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 39007/199060. Il titolo è riferito solamente a ad esclusione della quota di 1/2 dell'area cortilizia alla particella 728 in capo alla sig.ra [REDACTED]

er  
la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2006 fino al 27/03/2008), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di Carla Fresca Fantoni notaio in Milano ai nn. 19929/12841 di repertorio, trascritto il 26/10/2006 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 163479/85291.  
Il titolo è riferito solamente a alla quota di 1/2 dell'area cortilizia alla particella 728 in capo alla sig.ra

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

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

#### **Immobile antecedente al 01/09/1967**

Nell'atto di acquisto viene indicato il solo Permesso di costruire **N. P.E. 519/2006**, per lavori di ristrutturazione con recupero sottotetto ai fini abitativi, rilasciata il 12/10/2007, tuttavia dallo sportello digitale del l'Edilizia del Comune di Parabiago risultano anche lese seguenti pratiche:

P.E. 285/2004 del 28/08/2004 SDIA + DIA

P.E. 119/2006 del 19/11/2006 PdC in sanatoria

P.E. 60/2010 del 23/02/2010 SDIA + D.I.A.

P.E. 199/2010 del 28/06/2010 SDIA + D.I.A. per lavori di varianti in corso d'opera

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria non è riportata la cabina armadio presente nella camera da letto ed il vano di passaggio (ad arco) tra l'ingresso ed il disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di C.I.L.A. a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e oneri di sanatoria: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a sub 711

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 711.

Le discordanze catastali rilevate nel corso del sopralluogo peritale sono state eliminate a seguito della pratica DOCFA presentata dallo scrivente

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN PARABIAGO VIA DE AMICIS 42

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PARABIAGO Via De Amicis 42, della superficie commerciale di **66,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento bilocale sito al piano terreno di un fabbricato edificato a cortina lungo via Pitagora. L'edificio, nel quale ai piani superiori si trova un'ulteriore unità abitativa, è di tre piani fuori terra e si trova in buono stato conservativo. L'accesso avviene superando il portone carraio posto lungo la via e transitando nell'area comune sino a giungere al disimpegno del fabbricato ove si trova il portoncino d'accesso all'unità oltre alla scala (associata all'abitazione ai piani superiori) che conduce ai piani superiori.

L'unità è costituita da una zona disimpegno, un locale giorno dotato di camino e di arredo fisso che separa dalla zona cottura, bagno e camera da letto matrimoniale con cabina armadio. L'appartamento è in buone condizioni, con pavimentazione in piastrelle in monocottura posate in diagonale nella sala/tinello, nell'ingresso e nel bagno; la zona cottura è dotata di arredo fisso rivestito in piastrelle formato 10 cm x 10 cm posate con fuga che rivestono anche le porzioni di pareti limitrofe sino ad un'altezza di circa 150 cm.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle rettangolari sino ad un'altezza di 210 cm con presenza di fasce decorative ed è dotato di lavabo, bidet e tazza in vetrochina oltre che una vasca da bagno d'angolo in vetroresina dotata di idromassaggio. I sanitari sono del tipo sospeso e le rubinetterie sono del tipo monoleva.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale posizionata nel disimpegno comune, termosifoni in alluminio e cronotermostato ambiente.

Il portoncino d'accesso all'unità è di tipo blindato mentre le porte interne, a battente, sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri costituiti da persiane con ante scorrevoli entro la muratura, il tutto in buone condizioni conservative.

All'appartamento compete la comproprietà delle aree e degli spazi comuni, in particolare delle aree urbane al mapp. 713 ed al mapp. 244 sub 727, dell'ingresso (sub 710) e dell'androne carrario (mapp. 244).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 275 cm.

#### Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 244 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 195,92 Euro, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/01/2024 Pratica n. MI0009078 in atti dal 11/01/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9078.1/2024)

Coerenze: da Nord in senso orario: proprietà di terzi, via De Amicis, passo carraio ed area comune, ingresso in comune con sub 712.

Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 7 particella 244 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 41 mq, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da (ALTRE) del 31/03/2022 Pratica n. MI0113586 in atti dal 07/04/2022 stralcio di area urbana da BCNC (n. 113586.1/2022)

Coerenze da Nord in senso orario: sub 711, mapp. 727, mapp. 729, altra unità al mapp. 241, mapp. 559, sub 712, sub 710.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Detta particella**, costituente un'area urbana, **viene assegnata per la quota del 50%** mentre la rimanente quota viene assegnata agli immobili di cui al lotto 2

- foglio 7 particella 727 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2,

[REDACTED]

[REDACTED] (intestazione e quota da verificare), derivante da COSTITUZIONE del 08/06/2004 Pratica n. MI0387710 in atti dal 08/06/2004 COSTITUZIONE (n. 3858.1/2004)

Coerenze da Nord in senso orario: sub 711, androne comune al mapp. 244, mapp. 479, mapp. 478, mapp. 429, sub 713

Salvo errori e come meglio in fatto

**Detta particella viene assegnata** per la quota del 25% della piena proprietà mentre la rimanente quota pignorata pari al 25% della piena proprietà viene assegnata agli

immobili di cui al lotto 2; si precisa che gli intestati della particella non sono corretti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito attorno al 1950 ristrutturato nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

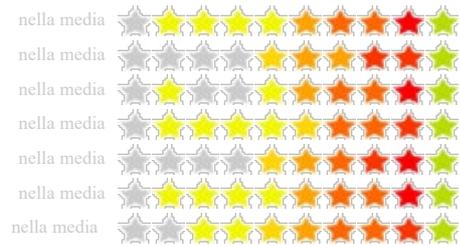
asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
ospedale	nella media	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

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km	al di sopra della media	
autobus distante 500 m	nella media	
autostrada distante 7 km	nella media	
ferrovia distante 1,6 km	nella media	
metropolitana distante 16 km	nella media	

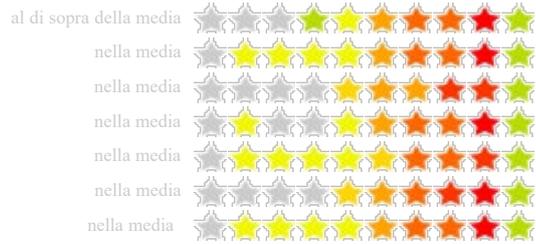
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



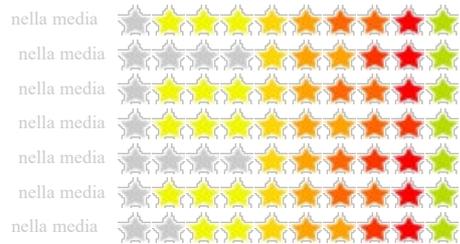
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km  
autobus distante 500 m  
autostrada distante 7 km  
ferrovia distante 1,6 km  
metropolitana distante 16 km  
superstrada distante 13 km  
tangenziale distante 13 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

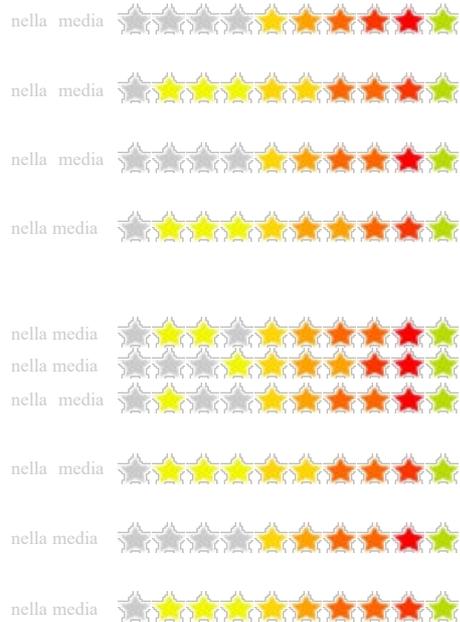
livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in legno  
*infissi interni:* scorrevole e a battente realizzati in legno con intarsi  
*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti  
*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica  
*plafoni:* realizzati in rasatura a gesso  
*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento  
*rivestimento interno:* posto in bagni realizzato in piastrelle  
*rivestimento interno:* posto in cottura realizzato in piastrelle



*scale:* interna con rivestimento in granito  
*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio. corpo scale



*scale:* interna con rivestimento in granito  
*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio. corpo scale



Degli Impianti:

*citofonico:* video



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V



*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano



*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene



*telefonico:* sottotraccia



*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato



*copertura:* a falde costruita in legno



*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in mattoni



*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato



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



*strutture verticali:* costruite in muratura



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	61,20	x	100 %	=	61,20
Ripostiglio	6,00	x	50 %	=	3,00
Area al sub 713 (quota in proprietà al 50%)	41,00	x	5 %	=	2,05
Area al sub. 727 (quota in proprietà al 25%)	7,00	x	5 %	=	0,35
<b>Totale:</b>	<b>115,20</b>				<b>66,60</b>

## 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: 05/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 308/2018

Descrizione: Casa in corte disposta su due piani: al piano terra locale soggiorno con angolo cottura ed al primo piano camera e bagno collegati tra loro da scala interna,

Indirizzo: Via Giuseppe Piermarini , 6 Parabiago, MI

Prezzo: 38.500,00

Valore Ctu: 64.000,00

Prezzo Base d'Asta: 51.200,00

Distanza: 174.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 425/2018

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo al terzo piano di un edificio condominiale di cinque piani di cui quattro fuori terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone oltre a vano uso cantina al piano seminterrato,

Indirizzo: Via Monsignor Pogliani angolo Via Thaon De Revel, 3620015 Parabiago, MI

Prezzo: 60.000,00

Valore Ctu: 45.935,52

Prezzo Base d'Asta: 44.800,00

Distanza: 217.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/10/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 511/2017

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo al primo piano composto da unico locale oltre bagno

Indirizzo: via Torre, 220015 Parabiago, MI Prezzo: 18.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00

Prezzo Base d'Asta: 20.480,00

Distanza: 237.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/10/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 10/2015

Descrizione: APPARTAMENTO, piena ed intera proprietÃ , della superficie commerciale di 32 mq posto al piano secondo con accesso dalla scala comune e con una altezza interna di 350 cm c.a,

Indirizzo: Via Torre, 620015 Parabiago, MI

Prezzo: 14.750,00

Valore Ctu: 50.000,00

Prezzo Base d'Asta: 19.660,80

Distanza: 246.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 467/2019

Descrizione: Porzione di villetta bifamiliare disposta su 4 piani, collegati da scala interna e precisamente: un locale oltre cucina, disimpegno, servizio e terrazzo al piano terra; tre locali oltre disimpegno, servizi e balconi al piano primo; due vani sgombero al piano secondo sottotetto; cantina, sgombero, disimpegno e servizi al piano interrato; ampio box auto al piano seminterrato con antistante porticato., 1

Indirizzo: Parabiago (MI) Via Romagna 22/24 - Lombardia Parabiago, Milano

Prezzo: 305.000,00

Valore Ctu: 322.823,88

Prezzo Base d'Asta: 322.824,00

Distanza: 249.00 m

Numero Tentativi: 2

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### **Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: PARABIAGO

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

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

### **Borsino Immobiliare**

Valore minimo: 1.209,00

Valore massimo: 1.419,00

Note: Parabiago (MI) Via Edmondo De Amicis,

Zona Ferrovia, Resegone, Unione, Villorresi

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 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 compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in

deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'unità è munita di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del bene, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo. L'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

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/impiantistiche, 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: 66,60 x 1.650,00 = **109.890,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.890,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.890,00**

### 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'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, casa.it, idealista.it, motori di ricerca internet

## VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,60	0,00	109.890,00	109.890,00
				<b>109.890,00 €</b>	<b>109.890,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 10.989,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.901,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria 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 **€. 4.795,05**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.105,95**

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: **€. 91.105,95**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
258/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PARABIAGO Via De Amicis 42, della superficie commerciale di **132,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà 

Appartamento al piano primo e sottotetto di un fabbricato edificato a cortina lungo via De Amicis.

L'edificio, nel quale si trova un'ulteriore unità abitativa a piano terra, è di tre piani fuori terra e si trova in buono stato conservativo. L'accesso avviene superando il portone carraio posto lungo la via e transitando nell'area comune sino a giungere al vano ingresso (in comproprietà con l'appartamento a piano terra) dove è presente la porta d'accesso che conduce ai piani superiori percorrendo la scala di proprietà dotata di gradini in granito.

L'edificio risulta ristrutturato da una quindicina d'anni ha struttura portante con muri di tamponamento in mattoni pieni; il tetto è costituito da orditure in legno a vista e manto di copertura in tegole curve e scala principale in granito.

Al primo sono collocati i locali giorno, costituiti da ingresso, soggiorno, pranzo dotato di un piccolo balcone, vano cottura, un bagno ed un piccolo ripostiglio oltre ad una scala che conduce al sovrastante piano sottotetto, accessibile anche dalla scala principale, dove si trovano due camere da letto dotate di balconcino, due locali accessori oltre ad un bagno, due ripostigli e corridoio con un piccolo balcone. Le pareti sono finite a stucco o tinteggiate ed i soffitti sono finiti con rasatura in gesso.

L'altezza dei locali al primo piano è di circa 285 cm mentre l'altezza media di quelli al piano sottotetto (il cui soffitto, in legno, è costituito dalle falde del tetto) è di circa 240 cm.

L'appartamento, con finiture di livello medio-alto, si trova in buone condizioni conservative, con pavimenti in piastrelle ceramiche di vario tipo (listoni simil legno nelle camere ed in alcuni spazi di passaggio), serramenti in legno con vetrocamera e scuri costituiti da persiane (scorrevoli entro la muratura al primo piano) o in alluminio anodizzato (corpo scala). Le porte interne, in gran parte con ante scorrevoli, sono in legno laccato bianco con intarsi decorativi e maniglie in ottone.

I due bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle rettangolari (bianche al piano sottotetto) con presenza di fasce decorative; i sanitari, in vetrochina, sono del tipo sospeso e lavandini incassati nel mobile d'arredo; le rubinetterie sono del tipo monoleva. Nel bagno al primo sottotetto è altresì presente una cabina doccia con parete curva in plexiglass.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale, termosifoni in alluminio dotati di termovalvola e cronotermostato ambiente.

All'appartamento compete la comproprietà delle aree e degli spazi comuni, in particolare delle aree urbane al mapp. 713 ed al mapp. 244 sub 727, dell'ingresso (sub 710) e dell'androne carrario (mapp. 244).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, primo e secondo, ha un'altezza interna di p.t. 275 cm, I^ p. 270 m, II^ piano hm 240 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 244 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da Nord in senso orario:

- \* piano terreno: proprietà al mapp. 246, sub 711, ingresso ed area comune al sub 710, mapp. 559;
- \* piano primo e secondo: proprietà al mapp. 246, prospetto su via De Amicis, proprietà di terzi, prospetto su area comune, mapp. 559;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 7 particella 244 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 41 mq, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da (ALTRE) del 31/03/2022 Pratica n. MI0113586 in atti dal 07/04/2022 stralcio di area urbana da BCNC (n. 113586.1/2022)

Coerenze da Nord in senso orario: sub 711, mapp. 727, mapp. 729, altra unità al mapp. 241, mapp. 559, sub 712, sub 710. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Detta particella**, costituente un'area urbana, **viene assegnata per la quota del 50%** mentre la rimanente quota viene assegnata agli immobili di cui al lotto 1

- foglio 7 particella 727 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] (intestazione e quota da verificare), derivante da COSTITUZIONE del 08/06/2004 Pratica n. MI0387710 in atti dal 08/06/2004 COSTITUZIONE (n. 3858.1/2004)

Coerenze da Nord in senso orario: sub 711, androne comune al mapp. 244, mapp. 479, mapp. 478, mapp. 429, sub 713

Salvo errori e come meglio in fatto

**Detta particella viene assegnata** per la quota del 25% della piena proprietà mentre la rimanente quota pignorata pari al 25% della piena proprietà viene assegnata agli immobili di cui al lotto 1; si precisa che gli intestati della particella non sono corretti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato.

Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2007.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **132,81 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.777,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.488,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.488,15**

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da dai genitori della debitrice senza alcun titolo

## **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:*

\* Servitù di passo pedonale e carraio, in forza di scrittura privata dal Notaio Oreste Cirillo d Parabiago in data 15 novembre 2004 n. 14075/8962 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19 novembre 2004 167653/87885 e 167654/87886 (gravante sulla particella 727).

\* Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Carla Fresca Fantoni di Milano in data 18 ottobre 2006 n. 19929/12841 di repertorio, trascritta

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26 ottobre 2006 ai 163480/85292, portante servitù perpetua a costruire a distanza inferiore a quella legale.

\* Convenzione di confine in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Fugazzola di Legnano in data 30 luglio 2007 n. 175017/21447 di repertorio, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 8 agosto 2007 ai n.ri 131563/6961

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Milano - sez. distaccata di Legnano ai nn. 798 di repertorio, iscritta il 21/03/2012 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 29490/4712, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 17.110,25.

La formalità è riferita ai sub 711 e 712

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/12/2012 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 120241/81002, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da sentenza giudiziale.

La formalità è riferita ai sub 711 e 712

pignoramento, trascritta il 08/09/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 120000/84190, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di mediazione - titolo esecutivo ex art. 12 D. L.vo 28/2010.

La formalità è riferita ai sub 711, 712, 713 ed al 50% del mapp 727

### 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: //

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: l'immobile non è costituito in condomino

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2008), con atto stipulato il 27/03/2008 a firma di Artidoro Solaro notaio in Nerviano ai nn. 137535/20635 di repertorio, trascritto il 14/04/2008 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 48487/26712

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 23/12/1992 a firma di Franco Rossi notaio in Lodi ai nn. 16636 rep. di repertorio, trascritto il 21/01/1993 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano 2 ai nn. 5691/4684.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 della particella 728 (area cortilizia comune) successivamente variata e unita al subalterno 711

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 15/11/2004), con atto stipulato il 23/12/1992 a firma di Franco Rossi notaio in Lodi ai nn. 16636 rep. di repertorio, trascritto il 21/01/1993 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano 2 ai nn. 5691/4684.

Il titolo è riferito solamente a ad esclusione della quota di 1/2 della particella 728 (area cortilizia comune) successivamente variata e unita al subalterno 711 rimasta in capo alla stessa sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di 1/2, in forza di titolo ultraventennale ( fino al 20/02/1992)

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/02/1992 fino al 17/11/2004), registrato il 14/07/2004 a Legnano ai nn. 533/2004/4, trascritto il 09/06/2009 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 69261/41485. Accettazione eredità con nota in data 28 maggio 2007 ai n.ri 80201/42306.

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/02/1992 fino al 16/03/2005), registrato il 14/07/2004 a Legnano ai nn. 533/2004/4, trascritto il 09/06/2009 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 69261/41485. Accettazione eredità con nota in data 28 maggio 2007 ai n.ri 80201/42306.

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2004 fino al 17/11/2004), con atto stipulato il 15/11/2004 a firma di Oreste Cirillo notaio in Parabiago ai nn. 14075/8962 di repertorio, trascritto il 19/11/2004 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 167652/87884.

Il titolo è riferito solamente a ad esclusione della quota di 1/2 della particella 728 (area cortilizia comune) successivamente variata e unita al subalterno 711 rimasta in capo alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2004 fino al 16/03/2005), con atto stipulato il 15/11/2004 a firma di Oreste Cirillo notaio in Parabiago ai nn. 14075/8962 di repertorio, trascritto il 19/11/2004 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 167652/87884.

Il titolo è riferito solamente a ad esclusione della quota di 1/2 della particella 728 (area cortilizia comune) successivamente variata e unita al subalterno 711 rimasta in capo alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/11/2004 fino al 16/03/2005), registrato il 18/03/2005 a Legnano ai nn. 72/2005, trascritto il 19/03/2005 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 39007/19960

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2005 fino al 27/03/2008), trascritto il 19/03/2005 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 39007/199060.

Il titolo è riferito solamente a ad esclusione della quota di 1/2 dell'area cortilizia alla particella 728 in capo alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2006 fino al 27/03/2008), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di carla Fresca Fantoni notaio in Milano ai nn. 19929/12841 di repertorio, trascritto il 26/10/2006 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 163479/85291.

Il titolo è riferito solamente a alla quota di 1/2 dell'area cortilizia alla particella 728 in capo alla sig.ra [REDACTED]

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

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

#### **immobile antecedente al 01/09/1967**

Nell'atto di acquisto viene indicato il solo Permesso di costruire **N. P.E. 519/2006**, per lavori di ristrutturazione con recupero sottotetto ai fini abitativi, rilasciata il 12/10/2007, tuttavia dallo sportello digitale del l'Edilizia del Comune di Parabiago risultano anche le seguenti pratiche:

P.E. 285/2004 del 28/08/2004 SDIA + DIA

P.E. 119/2006 del 19/11/2006 PdC in sanatoria

P.E. 60/2010 del 23/02/2010 SDIA + D.I.A.

P.E. 199/2010 del 28/06/2010 SDIA + D.I.A. per lavori di varianti in corso d'opera

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 712

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 712

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN PARABIAGO VIA DE  
AMICIS 42

## APPARTAMENTO

**appartamento** a PARABIAGO Via De Amicis 42, della superficie commerciale di **132,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento al piano primo e sottotetto di un fabbricato edificato a cortina lungo via De Amicis;

L'edificio, nel quale si trova un'ulteriore unità abitativa a piano terra, è di tre piani fuori terra e si trova in buono stato conservativo. L'accesso avviene superando il portone carraio posto lungo la via e transitando nell'area comune sino a giungere al vano ingresso (in comproprietà con l'appartamento a piano terra) dove è presente la porta d'accesso che conduce ai piani superiori percorrendo la scala di proprietà dotata di gradini in granito.

L'edificio risulta ristrutturato da una quindicina d'anni ha struttura portante con muri di tamponamento in mattoni pieni; il tetto è costituito da orditure in legno a vista e manto di copertura in tegole curve e scala principale in granito.

Al primo sono collocati i locali giorno, costituiti da ingresso, soggiorno, pranzo dotato di un piccolo balcone, vano cottura, un bagno ed un piccolo ripostiglio oltre ad una scala che conduce al sovrastante piano sottotetto, accessibile anche dalla scala principale, dove si trovano due camere da letto dotate di balconcino, due locali accessori oltre ad un bagno, due ripostigli e corridoio con un piccolo balcone. Le pareti sono finite a stucco o tinteggiate ed i soffitti sono

finiti con rasatura in gesso.

L'altezza dei locali al primo piano è di circa 285 cm mentre l'altezza media di quelli al piano sottotetto (il cui soffitto, in legno, è costituito dalle falde del tetto) è di circa 240 cm.

L'appartamento, con finiture di livello medio-alto, si trova in buone condizioni conservative, con pavimenti in piastrelle ceramiche di vario tipo (listoni simil legno nelle camere ed in alcuni spazi di passaggio), serramenti in legno con vetrocamera e scuri costituiti da persiane (scorrevoli entro la muratura al primo piano) o in alluminio anodizzato (corpo scala). Le porte interne, in gran parte con ante scorrevoli, sono in legno laccato bianco con intarsi decorativi e maniglie in ottone.

I due bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle rettangolari (bianche al piano sottotetto) con presenza di fasce decorative; i sanitari, in vetrochina, sono del tipo sospeso e lavandini incassati nel mobile d'arredo; le rubinetterie sono del tipo monoleva. Nel bagno al primo sottotetto è altresì presente una cabina doccia con parete curva in plexiglass. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale, termosifoni in alluminio dotati di termovalvola e cronotermostato ambiente.

All'appartamento compete la comproprietà delle aree e degli spazi comuni, in particolare delle aree urbane al mapp. 713 ed al mapp. 244 sub 727, dell'ingresso (sub 710) e dell'androne carrario (mapp. 244).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, primo e secondo, ha un'altezza interna di p.t. 275 cm, I<sup>o</sup> p. 270 m, II<sup>o</sup> piano hm 240 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 244 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da Nord in senso orario:

\* piano terreno: proprietà al mapp. 246, sub 711, ingresso ed area comune al sub 710, mapp. 559;

\* piano primo e secondo: proprietà al mapp. 246, prospetto su via De Amicis, proprietà di terzi, prospetto su area comune, mapp. 559;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 7 particella 244 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 41 mq, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da (ALTRE) del 31/03/2022 Pratica n. MI0113586 in atti dal 07/04/2022 stralcio di area urbana da BCNC (n. 113586.1/2022)

Coerenze da Nord in senso orario: sub 711, mapp. 727, mapp. 729, altra unità al mapp. 241, mapp. 559, sub 712, sub 710. Salvo errori e come meglio in fatto.

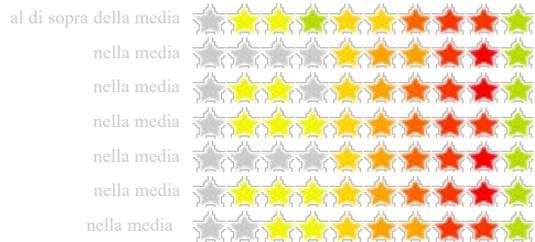
**Detta particella**, costituente un'area urbana, **viene assegnata per la quota del 50%** mentre la rimanente quota viene assegnata agli immobili di cui al lotto 1

- foglio 7 particella 727 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo



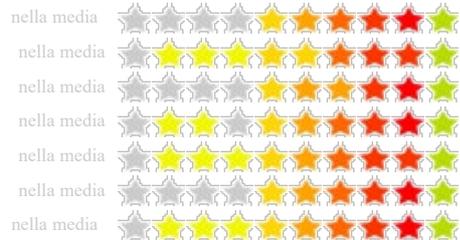
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km  
autobus distante 500 m  
autostrada distante 7 km  
ferrovia distante 1,6 km  
metropolitana distante 16 km  
superstrada distante 13 km  
tangenziale distante 13 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in legno



*infissi interni:* scorrevole e a battente realizzati in legno con intarsi



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica



*plafoni:* realizzati in rasatura a gesso



*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento



*rivestimento interno:* posto in bagni realizzato in piastrelle



*rivestimento interno:* posto in cottura realizzato in piastrelle



*scale:* interna con rivestimento in granito



*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio. corpo scale



Degli Impianti:

*citofonico:* video



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V



*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano



*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene



*telefonico*: sottotraccia  
*termico*: autonomo con alimentazione in metano i  
 diffusori sono in termosifoni in alluminio



Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato  
*copertura*: a falde costruita in legno  
*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in mattoni  
*scale interne*: a rampe parallele realizzate in  
 cemento armato  
*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio  
 in opera con nervature parallele  
*strutture verticali*: costruite in muratura



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scala piano terra	6,00	x	30 %	=	1,80
Corpo scala piano primo	19,0	x	30 %	=	5,70
Spazi abitativi I^ piano	66,6	x	100 %	=	66,62
Corpo scala II^ piano	19,0	x	30 %	=	5,70
Spazi abitativi II^ piano	66,6	x	75 %	=	49,97
Balconi	2,50	x	25 %	=	0,63
Quota mapp. 713 (quota proprietà 50%)	41,0	x	5 %	=	2,05
Quota mapp. 727 (quota proprietà 50%)	7,00	x	5 %	=	0,35
<b>Totale:</b>	<b>227,74</b>				<b>132,81</b>

**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: 05/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 308/2018

Descrizione: Casa in corte disposta su due piani: al piano terra locale soggiorno con angolo cottura ed al primo piano camera e bagno collegati tra loro da scala interna,

Indirizzo: Via Giuseppe Piermarini , 6 Parabiago, MI

Prezzo: 38.500,00

Valore Ctu: 64.000,00

Prezzo Base d'Asta: 51.200,00

Distanza: 174.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 425/2018

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo al terzo piano di un edificio condominiale di cinque piani di cui quattro fuori terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone oltre a vano uso cantina al piano seminterrato,

Indirizzo: Via Monsignor Pogliani angolo Via Thaon De Revel, 3620015 Parabiago, MI

Prezzo: 60.000,00

Valore Ctu: 45.935,52

Prezzo Base d'Asta: 44.800,00Distanza: 217.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/10/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 511/2017

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo al primo piano composto da unico locale oltre bagno,

Indirizzo: via Torre, 220015 Parabiago, MI

Prezzo: 18.000,00

Valore Ctu: 40.000,00

Prezzo Base d'Asta: 20.480,00

Distanza: 237.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 10/2015

Descrizione: APPARTAMENTO, piena ed intera proprietÃ , della superficie commerciale di 32 mq posto al piano secondo con accesso dalla scala comune e con una altezza interna di 350 cm c.a,

Indirizzo: Via Torre, 620015 Parabiago, MI

Prezzo: 14.750,00  
Valore Ctu: 50.000,00  
Prezzo Base d'Asta: 19.660,80  
Distanza: 246.00 m  
Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 28/10/2022  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 467/2019

Descrizione: Porzione di villetta bifamiliare disposta su 4 piani, collegati da scala interna e precisamente: un locale oltre cucina, disimpegno, servizio e terrazzo al piano terra; tre locali oltre disimpegno, servizi e balconi al piano primo; due vani sgombero al piano secondo sottotetto; cantina, sgombero, disimpegno e servizi al piano interrato; ampio box auto al piano seminterrato con antistante porticato.

Indirizzo: Parabiago (MI) Via Romagna 22/24 - Lombardia Parabiago, Milano

Prezzo: 305.000,00  
Valore Ctu: 322.823,88  
Prezzo Base d'Asta: 322.824,00  
Distanza: 249.00 m  
Numero Tentativi: 2

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

##### **Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

Valore minimo: 1.150,00  
Valore massimo: 1.550,00  
Note: Provincia: MILANO  
Comune: PARABIAGO  
Fascia/zona: Centrale/FERROVIA, RESEGONE, UNIONE, VILLORESI  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale  
Tipologia: Abitazioni di tipo economico  
Stato conservativo: normale

##### **Borsino Immobiliare**

Valore minimo: 1.209,00  
Valore massimo: 1.419,00  
Note: Parabiago (MI) Via Edmondo De Amicis, 42, 20015 Parabiago Mi, Italia  
Zona Ferrovia, Resegone, Unione, Villorresi  
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 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 compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'unità è munita di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del bene, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica . Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

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/impiantistiche, 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: 132,81 x 1.700,00 = **225.777,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 225.777,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 225.777,00**

### 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'Agenzia 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	132,81	0,00	225.777,00	225.777,00
				<b>225.777,00 €</b>	<b>225.777,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.777,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (valore di realizzo):	<b>€. 11.288,85</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 214.488,15</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 214.488,15</b>

data 03/04/2024

il tecnico incaricato  
Franco Nespolo

#### ALLEGATI

- 1) Fotografie parti comuni;
- 2) Fotografie lotto 1;
- 3) Fotografie lotto 2;
- 4) Planimetria catastale sub 711;
- 5) Planimetria catastale sub 712;
- 6) Elaborato planimetrico;
- 7) Estratto mappa;
- 8) Visura storica sub 711;
- 9) Visura storica sub 712;
- 10) Visura storica sub 713;
- 11) Visura storica mapp. 717;
- 12) Visura storica sub 710;
- 13) Rogito immobile;
- 14) Rogito 50% aree cortilizie;
- 15) Contratto di locazione;
- 16) Attestati invio perizia;
- 17) Perizia copia privacy.