



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2024

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Davide Tortorelli

CF:TRTDVD72P17H501R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA ZAPPELLINI 7

telefono: 0331072198

fax: 0331072198

email: davide.tortorelli@archiworldpec.it

PEC: davide.tortorelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
153/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PARABIAGO via Petrarca 43, della superficie commerciale di 97,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il bene è ubicato in una zona periferica della città di Parabiago (Mi), non lontano dalla Stazione dello Stato. L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire da inizio anni '60, l'immobile è inserito in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale e piccole attività commerciali, formata per lo più da edifici di recentemente fabbricazione di tipo pluripiano e piccole villette.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali. Non lontano dalla città di Legnano e l'asse del Sempione che la collega direttamente a Milano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno del condominio denominato Petrarca con ampio giardino condominiale ben mantenuto ed al suo interno tre copri di fabbrica. L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un alloggio posto al piano primo con accesso da via Petrarca da portoncino pedonale comune, mentre l'accesso ai box a cielo aperto è posto lungo la via Alerdo Aleardi. All'unità abitativa competono spazi comuni come riportato nell'Atto notarile a firma del notaio Dr. Francesco Ruta.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con tamponamento in laterizio, con fasce marcapiano finitura con intonaco bianco tipica architettura delle case popolari dell'epoca. Copertura a falde con manto in cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 4, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 290 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Petrarca, 43, piano: S1-1, intestato a
 derivante da Atto di Compravendita

Coerenze: Appartamento: prospetto su cortile comune alla particella 289 di mq.4270; ente urbano partita 1 per due tratte; vano scala e pianerottolo comuni; unità immobiliare distinta con il numero interno 5; prospetto su cortile comune alla particella 289. Cantina: Terrapieno; corridoio comune da cui si ha l'accesso; cantina e parte dell'unità immobiliare distinta con il numero interno 5; terrapieno.

Cantina n.4

- foglio 16 particella 628 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Petrarca, 43, piano: T, intestato a
 , derivante da Atto di Compravendita

Coerenze: Box Rimessa Auto: box alla particella 628 sub.7; box alla particella 628 sub.2; box alla particella 628 sub.5; area comune da cui si ha l'accesso alla particella 399 di mq.585, ente urbano partita 1.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Importo capitale: Euro 100.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/07/2023 a Ufficiale Giudiziario ai nn. 4157, trascritta il 26/09/2023 a Milano 2 ai nn. 126348/88256, a favore di _____ contro _____
derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, registrata il 24/04/2024 a Ufficiale Giudiziario - Busto Arsizio ai nn. 3216, trascritta il 15/05/2024 a Milano 2 ai nn. 62807/45093, a favore di _____, contro _____
, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Detto pignoramento risulta trascritto a seguito di decreto ingiuntivo n.836/2022 emesso dal Giudice del Tribunale di Busto Arsizio in data 24/05/2022, munito di formula esecutiva in data 31/05/2022 e notificato in data 29/05/2022 unitamente a pedissequo atto di precetto con il quale si intimava alla sig.ra _____ pagamento della somma di Euro 7.477,30, oltre l'importo della tassa di registrazione pari a euro 200, dandosi atto che nell'atto di pignoramento è stato specificato che successivamente alla notifica la debitrice ha effettuato versamenti per un totale di Euro 2.500,00 che venivano decurtati. Il predetto atto di precetto diventato inefficace e l'istante ha provveduto a rinnovarlo alla debitrice con notifica in data 14/03/2024 per l'importo di Euro 4.926,87.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.312,00
Millesimi condominiali:	24,391

Ulteriori avvertenze:

Le quote indicate sono state fornite direttamente dall'Amministratore di Condominio.

Al momento non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 09/08/2019), con atto stipulato il 09/08/2019 a firma di Notaio Dr. Francesco Ruta ai nn. 295888/30703 di repertorio, trascritto il 28/08/2019 a Milano 2 ai nn. 111599/72845.

In detto atto viene specificato che la proporzionale quota di comproprietà ai sensi dell'art.1117 cod.civ.: Foglio 16 della superficie catastale di mq. 110, ente urbano senza redditi, partita 1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 19/01/2000 fino



al 24/03/2006), con atto stipulato il 19/01/2000 a firma di Notaio Dr. Filippo Laurini ai nn. 19474/2061 di repertorio, registrato il 25/01/2000 a Legnano ai nn. 78, trascritto il 24/01/2000 a Milano 2 ai nn. 5408/3876

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 24/03/2006 fino al 09/08/2019), con atto stipulato il 24/03/2006 a firma di Notaio Dr.ssa Paola Cianci ai nn. 10362/6489 di repertorio, registrato il 27/03/2006 ai nn. 1140 serie 1T, trascritto il 28/03/2006 a Milano 2 ai nn. 46575/23439.

Il sig. I ebbe a donare alla propria madre sig.ra I le porzioni immobiliari in oggetto, precisandosi che gli stessi signori hanno successivamente stipulato atto di risoluzione della sopracitata donazione giusta atto in data 22/09/2019 n.ri 25040/21660 di repertorio a rogito Dr. Claudio Scordo Letterio in Cerro Maggiore, registrato a Milano 2 in data 24/07/2019 al n.16063 serie 1T, il cui annotamento è stato effettuato presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data 08.08.2019 ai n.ri 108795/16297 a margine della trascrizione della donazione, risoluzione a seguito della quale le porzioni immobiliari in oggetto sono rientrate in piena proprietà nel patrimonio del donante sig. I quale risulta proprietario in forza dell'atto di acquisto da lui in origine effettuato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto consta ed a seguito unicamente di quanto potutosi reperire e visionare con l'accesso agli atti presso gli uffici comunali preposti.

Per i box auto edificati sul Foglio 16 mappale 628 non si sono riuscite a reperire le pratiche edilizie. Dalla cartografia storica verificata con tecnico comunale si è solamente potuto riscontrare che nel 1970 non risultavano, nella cartografia del 1980 risultano edificati. La scheda catastale di primo impianto risulta essere datata 20.02.1989 al n.2159. Con i dati a disposizione non si è potuta riscontrare titolo di edificazione pertanto fa fede la data di primo accatastamento foglio 16 mapp.628 sub.6.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori N. P.E. 548/19767, intestata a , per lavori di fabbricato a 3 piani, rilasciata il 27/06/1967, agibilità del 17/12/1969.

La PE 496/1966 (nulla osta) riportato nell'atto notarile, riguarda lo stesso fabbricato richiesta cantine e centrale termica. Abitabilità sempre con n.548 del 17.12.1969

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per box auto identificato catastalmente al foglio 16 mapp.628 sub.6 si richiama la scheda primo accatastamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R.380/2001 e s.i.m.)



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DOCFA)

L'immobile risulta **conforme**.

I box auto edificati sul Foglio 16 mappale 628 non si sono riuscite a reperire le pratiche edilizie. Dalla cartografia storica verificata con tecnico comunale si è solamente potuto riscontrare che nel 1970 non risultavano, nella cartografia del 1980 risultano edificati. La scheda catastale di primo impianto risulta essere datata 20.02.1989 al n.2159. Con i dati a disposizione non si è potuta riscontrare titolo di edificazione pertanto fa fede la data di primo accatastamento foglio 16 mapp.628 sub.6.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO VIA PETRARCA 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO via Petrarca 43, della superficie commerciale di **97,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.

Il bene è ubicato in una zona periferica della città di Parabiago (Mi), non lontano dalla Stazione dello Stato. L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire da inizio anni '60, l'immobile è inserito in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale e piccole attività commerciali, formata per lo più da edifici di recentemente fabbricazione di tipo pluripiano e piccole villette.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali. Non lontano dalla città di Legnano e l'asse del Sempione che la collega direttamente a Milano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno del condominio denominato Petrarca con ampio giardino condominiale ben mantenuto ed al suo interno tre copri di fabbrica. L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un alloggio posto al piano primo con accesso da via Petrarca da portoncino pedonale comune, mentre l'accesso ai box a cielo aperto è posto lungo la via Alerdo Aleardi. All'unità abitativa competono spazi comuni come riportato nell'Atto notarile a firma del notaio Dr. Francesco Ruta.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con tamponamento in laterizio, con fasce marcapiano finitura con intonaco bianco tipica architettura delle case popolari dell'epoca. Copertura a falde con manto in cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 4, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 290 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro. indirizzo catastale: Via Francesco Petrarca 43, piano: S1-1, intestato a _____ ; derivante da Atto di Compravendita
- Coerenze: Appartamento: prospetto su cortile comune alla particella 289 di mq.4270; ente urbano partita 1 per due tratte; vano scala e pianerottolo comuni; unità immobiliare distinta



con il numero interno 5; prospetto su cortile comune alla particella 289. Cantina: Terrapieno; corridoio comune da cui si ha l'accesso; cantina e parte dell'unità immobiliare distinta con il numero interno 5; terrapieno.
Cantina n.4

- foglio 16 particella 628 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Petrarca, 43, piano: T, intestato a derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: Box Rimessa Auto: box alla particella 628 sub.7; box alla particella 628 sub.2; box alla particella 628 sub.5; area comune da cui si ha l'accesso alla particella 399 di mq.585, ente urbano partita 1.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). 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	★★★★★☆☆☆☆☆
piscina	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	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	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
------------------------	-------------	------------

QUALITA E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è collocata al piano primo con accesso attraverso giardino comune da scala condominiale. L'unità disposta su un unico livello, dal vano scala comune si accede direttamente attraverso un piccolo ingresso alla zona giorno costituita da un ampio soggiorno-pranzo e una cucina abitabile, entrambi collegati a altrettanti balconi. Dal disimpegno si accede alla zona notte costituita da due camera da letto, un bagno e piccolo ripostiglio. Pavimentazione e rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento centralizzato e terminali con radiatori in ghisa dotati di termovalvole, serramenti in legno con avvolgibili esterni. Cantina al piano interrato con finestra.



Le finiture dei locali risultano di scarsa qualità e l'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Per la parte impiantistica, l'impianto di riscaldamento ed elettrico non ho avuto riscontro di relativa conformità.

CLASSE ENERGETICA:



[278,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15168-000174/11 registrata in data 05/04/2011

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,00	x	100 %	=	84,00
Balconi	6,50	x	30 %	=	1,95
Cantina	13,00	x	30 %	=	3,90
Box Auto	13,00	x	60 %	=	7,80
Totale:	116,50				97,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale, valore di mercato di immobili simili, bollettino di rilevazione prezzi della Provincia di Milano 2024, sarebbe meglio mettere in vendita le unità presenti in un unico lotto.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,65 x 1.000,00 = **97.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.650,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale, valore di mercato di immobili simili, bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Milano 2024, sarebbe meglio mettere in vendita le unità presenti in un unico lotto.

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: Parabiago - Legnano, osservatori del mercato immobiliare Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Milano 2024, ed inoltre: Tabelle OMI

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	97.65	0.00	97.650,00	97.650,00
				97.650,00 €	97.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'unità oggetto di stima non risulta divisibile.

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: €. 97.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.650,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. 0,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.650,00

data 12/12/2024

il tecnico incaricato
Davide Tortorelli

