



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

256/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Milton D'Ambra

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

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
256/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PARABIAGO Via IV Novembre 63, della superficie commerciale di **16,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Autorimessa singola sita all'interno di un contesto cortilizio la cui pavimentazione è in terra battuta, nella parte antistante al box con sovrastante strato di ghiaia. Il locale ha strutture verticali in muratura e soletta praticabile in laterocemento (terrazzo di proprietà di altra unità immobiliare); le pareti laterali del vano sono in blocchi di cemento a vista mentre quella di fondo è finita con intonaco e tinteggiata; la pavimentazione è in piastrelle in monocottura di medio formato posate con fuga, ad effetto mosaico mentre la copertura è di tipo piano, praticabile, pertinenza di altra unità abitativa. Sulla parete di fondo sono presenti alcune piastrelle in vetrocemento; la porta d'accesso è costituita da una basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Il locale è dotato di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 240 cm.

.Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 515 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 63, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord min senso orario: mapp. 515 sub 712, mapp. 515 sub 710, autorimessa diterzi, area al mapp. 515

Salvo errori e come meglio in fatto

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

Immobile ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

16,50 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.850,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.107,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.107,50

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/06/2015 a firma di Fresca Fantoni Carla notaio in Legnano ai nn. 36917/25067 di repertorio, iscritta il 10/06/2015 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 9441, a favore di 2001

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, derivante da derivante da concessione a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: € 6.000,00.

Importo capitale: € 6.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/06/2015 a firma di Fresca Fantoni Carla notaio in Legnano ai nn. 6917/25067 di repertorio, iscritta il 10/06/2015 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 9442, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, derivante da da concessione a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: € 13.746,16.

Importo capitale: € 13.746,16

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/07/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 20516 rep. di repertorio, iscritta il 18/11/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 19794, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 138.895,20.

Importo capitale: € 123.034,18

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 26010 di repertorio, iscritta il 18/11/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 1431, a [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5766 di repertorio, iscritta il 31/01/2018 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 1853, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.754,87.

Importo capitale: € 60.754,87

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/09/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4993 di repertorio, iscritta il 09/11/2017 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 25064, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 18.000,00.

Importo capitale: € 11.662,04

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, notificato il 25/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4804 rep. di repertorio, trascritta il 04/09/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 83365, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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 appartenente alcun condominio costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/02/2004 a firma di Giovanni Averoldi notaio in Monza ai nn. 96683/29329 di repertorio, trascritto il 27/02/2004 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 13433 rep.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di agibilità N. AG 78/2003, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] presentata il 22/07/2006 con il n. 26153 prot. di protocollo

Domanda di agibilità N. AG-7801/2003, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] presentata il 15/01/2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - SDIA+DIA POST 2015 N. **PE-13/2004**, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] presentata il 20/01/2004 con il n. 2017 prot. di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - SDIA+DIA POST 2015 N. **PE-13/2005**, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] presentata il 20/01/2004 con il n. 1940 prot. di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - SDIA+DIA POST 2015 N. **PE-146/2005**, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] presentata il 13/04/2005 con il n. 11374 prot. di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA - CODIFICA ANTE ANNO 2015 N. **PE-486/2005**,
presentata il 05/12/2005 con il n. 39805 prot. di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA - CODIFICA ANTE ANNO 2015 N. **PE-5/2006**,
intestata a [REDACTED] presentata il 17/01/2006 con il n. 1325 prot. di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria PDC-S N. **PE-208/2011**, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] presentata il 16/06/2011 con il n. 20110019969 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO :

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO VIA IV NOVEMBRE 63

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PARABIAGO Via IV Novembre 63, della superficie commerciale di **16,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Autorimessa singola sita all'interno di un contesto cortilizio la cui pavimentazione è in terra battuta, nella parte antistante al box con sovrastante strato di ghiaia. Il locale ha strutture verticali in muratura e soletta praticabile in laterocemento (terrazzo di proprietà di altra unità immobiliare); le pareti laterali del vano sono in blocchi di cemento a vista mentre quella di fondo è finita con intonaco e tinteggiata; la pavimentazione è in piastrelle in monocottura di medio formato posate con fuga, ad effetto mosaico mentre la copertura è di tipo piano, praticabile, pertinenza di altra unità abitativa. Sulla parete di fondo sono presenti alcune piastrelle in vetrocemento; la porta d'accesso è costituita da una basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Il locale è dotato di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 240 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 515 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 63, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord min senso orario: mapp. 515 sub 712, mapp. 515 sub 710, autorimessa di terzi, area al mapp. 515

Salvo errori e come meglio in fatto

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

Immobile ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 33 km	nella media	
autobus distante 500 m	nella media	
autostrada distante 7 km	nella media	
ferrovia distante 700 m	nella media	
metropolitana distante 14 km	nella media	
superstrada distante 12 km	nella media	
tangenziale distante 12 km	nella media	

QUALITÀ 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:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	16,50	x	100 %	=	16,50
Totale:	16,50				16,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: PARABIAGO

Fascia/zona: Centrale/FERROVIA, Via ORESEGONE, Via UNIONE, Via VILLORESI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo normale

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 938,00

Note: Parabiago (MI)

Zona Ferrovia, Resegone, Unione, Villorresi

Posizione Zona centro

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

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.

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, Remax, Rizzicasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: idealista.it, immobiliare.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	box	16,50	0,0	14.850,00	14.850,00
				14.850,00 €	14.850,00 €

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: **€. 14.850,00**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: **€. 742,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.107,50

Parabiago/Busto Arsizio 26/11/2024

il tecnico incaricato
Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie;
- 2) Planimetria catastale
- 3) Visura storica
- 4) Rogito;
- 5) Attestazione AdE;
- 6) elenco pratiche edilizie;
- 7) Attestati invio perizia;
- 8) Perizia copia privacy