



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 375/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMAUDD

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Adriano Mazzetti**

CF: MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

fax: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
375/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PARABIAGO Via Luchino Visconti 47 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo di una porzione di casa di corte , raggiungibile dal cortile comune attraverso un vano scala comune con altre unità immobiliari .

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno , con angolo cottura , due camere da letto e un bagno .

I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in ceramica , le porte interne in legno tamburato , il portoncino di ingresso è blindato .

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia murale posta all'esterno sul bacone della zona notte .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,78 mt..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Luchino Visconti n° 49, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord fabbricato in aderenza mappale 118 , a est fabbricato in aderenza mappale 119 e 115 , a sud residua proprietà al mappale 117 e a ovest mappale 123

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1983.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.450,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 69.450,00</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

18/03/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **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 26/05/2004 a firma di Notaio TORNAMBE' Massimiliano ai nn. 4663 di repertorio, registrata il 03/06/2004 a Monza 2 ai nn. 4753, iscritta il 22/05/2024 a Milano 2 ai nn. 66608/11631, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita , concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 206.000,00.

Importo capitale: 103.000,00.

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO)**

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/11/2024 a firma di Unep Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8059 di repertorio, trascritta il 23/12/2024 a Milano 2 ai nn. 175507/123899, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

**€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2004), con atto stipulato il 26/05/2004 a firma di Notaio TORNAMBE' Massimiliano ai nn. 4662/1325 di repertorio, registrato il 03/06/2004 a Monza 2 ai nn. 4753, trascritto il 07/06/2004 a Milano 2 ai nn. 80302/40294

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2004), con atto stipulato il 26/05/2004 a firma di Notaio TORNAMBE' Massimiliano ai nn. 4662/1325 di repertorio, registrato il 03/06/2004 a Monza 2 ai nn. 4753, trascritto il 07/06/2004 a Milano 2 ai nn. 80302/40294

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Viene allegato un preventivo,redatto da un tecnico incaricato dalle proprietà, per verificare la conformità urbanistica riguardante le parti comuni del cortile .

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

Licenza edilizia N. **licenza edilizia n. 265 del 4 luglio 1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 04/07/1983 con il n. 265 di protocollo, agibilità del 01/12/1986 con il n. 265 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 LUCHINO VISCONTI 47

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PARABIAGO Via Luchino Visconti 47 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo di una porzione di casa di corte , raggiungibile dal cortile comune attraverso un vano scala comune con altre unità immobiliari .

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno , con angolo cottura , due camere da letto e un bagno .

I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in ceramica , le porte interne in legno tamburato , il portoncino di ingresso è blindato .

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia murale posta all'esterno sul bacone della zona notte .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,78 mt..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Luchino Visconti n° 49, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord fabbricato in aderenza mappale 118 , a est fabbricato in aderenza mappale 119 e 115 , a sud residua proprietà al mappale 117 e a ovest mappale 123

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1983.

### 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 Nerviano , Busto Garolfo , Canegrate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	mediocre	

qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

al di sotto della media       
mediocre     

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento piano primo mq. 53,70 x coeff. 1,00 = mq. 53,70

balcone piano primo mq. 6,21 x coeff. 0,30 = mq. 1,86

superficie commerciale totale = mq. 55,56 x €/mq. 1.250,00 = € 69.450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **69.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.450,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.450,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MONZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Comune di PARABIAGO, agenzie: PARABIAGO, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Rilevazione Prezzi Immobili - Camera di Commercio della Provincia di Milano

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	69.450,00	69.450,00
				<b>69.450,00 €</b>	<b>69.450,00 €</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: **€. 69.450,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.450,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</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>
Arrotondamento del valore finale:	<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>€. 69.450,00</b>

data 18/03/2025

il tecnico incaricato  
Geometra Adriano Mazzetti