



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it

intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, e precedenti: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2009; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/09/2008; VARIAZIONE del 23/06/2008 FRAZ. E FUS., AMPL. E CAMBIO D'USO.

Coerenze: In senso orario: corsello di manovra comune distinto dal sub. 702, autorimessa al sub. 729, terrapieno su due lati.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale ed elaborato planimetrico (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,13 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.735,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.640,44
Data di conclusione della relazione:	15/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Durante il sopralluogo, precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), ed effettuato in data 10/07/2025 (come da verbale - ALL. 2), era presente l'esecutato, ivi residente con il proprio nucleo familiare (come risultante da certificato di residenza/stato di famiglia reperito dalla CTU - ALL. 14). L'esecutato **ne ha consentito l'accesso**, assistendo alle operazioni peritali e di rilevamento della sottoscritta CTU, e ha **manifestato piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti della procedura, ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la **certificazione notarile depositata risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento**.

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**, stipulata il 05/10/2010 a firma di dr. Cirillo Oreste, notaio in Parabiago ai nn. 24682/17457 di repertorio, registrata il 07/10/2010 a Legnano ai nn. 958 serie 1T, iscritta il 08/10/2010 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 123953/29197, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Tale ipoteca è riferita ai beni immobili identificati al fg. 6 mapp. 254 sub. 13 e mapp. 254 sub. 730, oggetto di procedura descritti ai punti A) e B) della presente relazione (si vedano l' ispezione ipotecaria- ALL. 4, e il certificato notarile -ALL. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2018 a firma di Ufficiale giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 5423 di repertorio, trascritta il 19/09/2018 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 117452/76914, a favore di Findomestic Banca Spa, contro derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il titolo è riferito ai beni immobili identificati al fg. 6 mapp. 254 sub. 13 e mapp. 254 sub. 730, oggetto di procedura descritti ai punti A) e B) della presente relazione (si vedano l' ispezione ipotecaria- ALL. 4, e il certificato notarile -ALL. 5).

pignoramento, stipulata il 31/03/2025 a firma di Ufficiale giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 1997 di repertorio, trascritta il 17/04/2025 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 53886/37182, a favore di !

derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il titolo è riferito ai beni immobili identificati al fg. 6 mapp. 254 sub. 13 e mapp. 254 sub. 730, oggetto di procedura descritti ai punti A) e B) della presente relazione (si vedano l' ispezione ipotecaria- ALL. 4, e il certificato notarile -ALL. 5).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.941,25
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 479,95

Millesimi condominiali: **83,445+12,544**
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.094,56**

Ulteriori avvertenze:

I millesimi di proprietà, come da prospetti forniti dall'Amministratore condominiale (ALL. 13), risultano essere mill. 83,445 per l'appartamento e mill. 12,544 per il box. Gli importi sopra esplicitati sono risultanti, oltre che dalla contabilità completa fornita dall'Amministratore, anche dalla situazione riassuntiva personale comunicata in data 11.09.2025, che esplicita quanto segue:

- *L'Esercizio Ordinario Consuntivo 2023 approvato in assemblea del 18/03/2024 termina con una situazione debitoria di euro 1.239,73 (spese imputate euro 1.874,63 versato euro 634,90);*
- *L'Esercizio Ordinario Consuntivo 2024 approvato in assemblea del 16/04/2025 termina con una situazione debitoria di euro 1.701,84 (spese imputate euro 2.101,84 versato euro 400,00);*
- *L'Esercizio Ordinario Preventivo 2025 deliberato in assemblea del 16/04/2025 alla data odierna risulta essere in debito di euro 1.152,99 (spese annue euro 1.941,25);*
- *L'Esercizio Straordinario Preventivo 2025 deliberato in assemblea del 16/04/2025 è pari a euro 479,95 non ancora scaduta;*

L'importo debitorio alla data odierna è di euro 4.094,56.

Le spese straordinarie deliberate sono conseguenti a problematiche emerse all'impianto fognario e pompa, con previsione di lavori nel 2026: si veda a tal proposito la SCHEDA PERSONALE PREVENTIVO ESERCIZIO STRAORDINARIO 2026 POMPE, da cui si evince che la quota personale spettante è pari ad € 479,95 (rata da pagarsi entro il 28/02/2026).

Il tutto come meglio illustrato sulle rendicontazioni condominiali allegate a cui si rinvia (ALL.13).

Infine, l'ARTICOLO TERZO (Precisazioni) dell'atto di provenienza dei beni (ALL. 6) riporta:

"...Le parti precisano che la presente vendita comprende accessori, accessioni e pertinenze di quanto in oggetto. Nella vendita è compresa una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dell'intero complesso edilizio distinti dal mappale 254 subalterno 702 (bene comune non censibile) in ragione di millesimi 83,445 (ottantatre virgola quattrocentoquarantacinque) per l'appartamento e cantina e millesimi 12,544 (dodici virgola cinquecentoquarantaquattro) per l'autorimessa, così come meglio indicati nella tabella millesimale che trovasi allegata al Regolamento di Condominio di cui infra. In merito alle parti comuni si precisa che:

- *il mappale 254 subalterno 702 (bene comune non censibile), è comune a tutte le unità costituenti l'intero complesso immobiliare;*
- *il mappale 254 subalterno 703 (bene comune non censibile) è comune alle sole unità distinte dal mappale 254 subalterni 711-712 e 713;*
- *il mappale 254 subalterno 704 (bene comune non censibile) è comune alle sole unità distinte dal mappale 254 subalterni 714-715 e 716;*
- *il mappale 254 subalterno 705 (bene comune non censibile) è comune alle sole unità distinte dai subalterni 717-718 e 719;*
- *il mappale 254 subalterno 731 (bene comune non censibile) è comune alle sole unità distinte dai subalterni 706 e 707.*

Ciascuna parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare tutti i patti, clausole e condizioni del regolamento di condominio che unitamente alle tabelle millesimali ed agli elaborati planimetrici, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto autentificato dal dr. Oreste Cirillo notaio in Parabiago in data 25 febbraio 2009 n. 22.487/15.778 di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnano in data 3 marzo 2009 al n. 782 Serie 1T e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 4 marzo 2009 ai nn. 23522/13798. Ciascuna parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, fino a quando la società venditrice rimarrà proprietaria di porzioni dell'immobile in oggetto, potrà apportare alle stesse modifiche nella distribuzione, consistenza, utilizzo, destinazione e numero senza chiedere il consenso dei condomini e senza dovere agli stessi compenso od indennizzo alcuno. Le parti dichiarano inoltre, di essere a conoscenza dell'atto di asservimento autentificato dal dott. Oreste Cirillo notaio in Parabiago in data 25 febbraio 2009 n. 22.486/15.777 di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnano in data 26 febbraio 2009 al n. 719 Serie 1T e

trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 27 febbraio 2009 ai nn. 21668/12637, avente ad oggetto la costituzione del vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, a carico delle autorimesse distinte dal mappale 254 subalterni 724, 725 e 729 tutti del foglio 6 ed a favore delle unità abitative distinte rispettivamente dal mappale 254 subalterni 719 (l'autorimessa al mappale 254 subalterno 724), 718 (l'autorimessa al mappale 254 subalterno 725), e 717 (l'autorimessa al mappale 254 subalterno 729), tutti del foglio 6; tali autorimesse non potranno essere cedute separatamente dalle unità alle quali sono assegnate. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette parti comuni, saranno a carico dei rispettivi proprietari in ragione delle quote di propria spettanza. Si precisa che nel sottosuolo del fabbricato in oggetto e in parte delle aree scoperte di pertinenza esclusiva delle unità abitative sono stati realizzati i vani ad uso autorimessa e le cantine..."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titoli di provenienza), visure storiche catastali (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ a quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/2010), con atto stipulato il 05/10/2010 a firma di dr. Cirillo Oreste, notaio in Parabiago ai nn. 24681/17456 di repertorio, registrato il 07/10/2010 a Legnano ai nn. 957 serie 1T, trascritto il 08/10/2010 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 123952/73836.

Il titolo è riferito all'intera quota di proprietà dei beni immobili oggetto della presente procedura identificati ai punti A) e B). Si vedano specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), l'atto di proprietà reperito (ALL.6) e le visure storiche catastali (ALL.7).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione in morte di _____ /06/1964 fino al 10/07/2006), registrato il 19/11/1964 a Legnano ai nn. 64180/50716.

In data 08/07/2025 è stato trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano 2, ai nn. 98519/67859, l'atto di accettazione tacita di eredità del 10.07.2006 n. rep. 17913/12059, notaio Cirillo Oreste. Si veda quanto richiamato dalla certificazione notarile (ALL.5) e la specifica nota di trascrizione (ALL.4).

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2006 fino al 05/10/2010), con atto stipulato il 10/07/2006 a firma di Dr. Oreste Cirillo, notaio in Parabiago ai nn. 17913/12059 di repertorio, registrato il 13/07/2006 a Legnano ai nn. 2752 serie 1T, trascritto il 14/07/2006 a all'Ufficio del Territorio di Milano 2 ai nn. 111816/58617.

Il titolo è riferito all'acquisto dell' "intero complesso edilizio con annesso cortile di pertinenza, sito in Comune di Parabiago alle Vie San Michele n. 102 e Via Parini n. 2, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 254 subalterni 2-3-4-701 e mappale 358 subalterni 701 e 702" che, a seguito di successiva ristrutturazione totale e variazione catastale, ha dato origine allo stabile condominiale dove sono attualmente ubicati i beni oggetto di procedura e descritti ai punti A) e B) della presente relazione. Si vedano i riferimenti richiamati dalla certificazione notarile (ALL.5) e dal titolo di provenienza (ALL.6).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come si evince all' "ARTICOLO OTTAVO (*Disciplina Urbanistica*)" dell'atto di provenienza (ALL. 6), le opere relative al fabbricato nella sua consistenza originaria, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967; sono poi menzionate pratiche edilizie successive a tale data che hanno dato avvio alla ristrutturazione completa dello stabile su cui oggi insistono i beni in oggetto.

La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale (ALL. 10), ed effettuata "incrociando" i nominativi e periodi delle varie proprietà succedute nel tempo, ha prodotto di fatto varie pratiche edilizie (di cui molte sono varianti alla pratica principale PE 506/2006), attentamente esaminate e confrontate con lo stato dei luoghi rilevato e allegate alla presente (ALL.11). Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di seguito descritto e allegato (ALL. 12).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **305/2006**, intestata a _____, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE CON RECUPERO DEL SOTTOTETTO, PER LA REALIZZAZIONE DI n. 14 APPARTAMENTI E DI N. 3 UFFICI (fg. 6 mapp. 254-358), presentata il 08/06/2006 con il n. 20149 di protocollo.

NB: con comunicazione del 06/07/2006 (prot. 23846), l'Ufficio Tecnico Comunale avvisava la titolare della pratica di "astenersi dall'eseguire le opere suddette e di non effettuare l'intervento previsto" adducendo che la pratica presentava una serie di carenze documentali e non rispondenze alle normative vigenti. (Si veda ALL. 11a).

DIA N. **413/2006**, intestata a _____, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZA, AMPLIAMENTO E RECUPERO DEL SOTTOTETTO, PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE VIA PARINI/UGO FOSCOLO (fg. 6 mapp. 254-358), presentata il 05/08/2006 con il n. 27864 di protocollo.

NB: con comunicazione del 30/08/2006 (prot. 29792), l'Ufficio Tecnico Comunale avvisava i titolari della pratica di "astenersi dall'eseguire le opere suddette e di non effettuare l'intervento previsto" adducendo che l'istanza presentata non rispettava la normativa urbanistica ed edilizia vigente e fosse carente di documentazione tecnica, puntualmente elencata. (Si veda ALL. 11b).

DIA N. **506/2006** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZA, AMPLIAMENTO E RECUPERO DEL SOTTOTETTO, PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE VIA PARINI/UGO FOSCOLO (fg. 6 mapp. 254-358), presentata il 13/10/2006 con il n. 34896 di protocollo.

Con comunicazione del 21/11/2006 (prot. 39779) l'Ufficio Tecnico Comunale, comunicava gli importi degli oneri concessori e le modalità di versamento a perfezionamento della pratica edilizia. In data 18/11/2006 prot. 39472, la Committente comunicava l'inizio dei lavori (con decorrenza 17/11/2006) e allegava le ricevute di pagamento degli oneri concessori (si veda documentazione relativa ALL. 11c). In data 24/02/2009 la Committenza e il Direttore dei Lavori comunicavano la fine dei lavori, ed il 09/03/2009 con prot. 8874, gli stessi presentavano domanda per l'ottenimento dell'agibilità, corredata della documentazione tecnica necessaria (si veda ALL. 11m).

DIA N. **307/2007**, intestata a _____, per lavori di VARIANTE ALLE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE ESISTENTE CON RECUPERO DI SOTTOTETTO PER LA REALIZZAZIONE DI 14 APPARTAMENTI, DI

CUI ALLA PE 506/2006, presentata il 04/07/2007 con il n. 23863 di protocollo.
Trattasi di Variante alla precedente PE 506/2006. (Si veda ALL. 11d).

DIA N. **184/2008**, intestata a _____, per
lavori di Variante alla PE 506/2006, presentata il 07/05/2008 con il n. 15661 di protocollo.
NB: con comunicazione del 04/06/2008 l'Ufficio Tecnico Comunale avvisava i titolari della pratica di "astenersi dall'eseguire le opere suddette e di non effettuare l'intervento previsto" adducendo che l'istanza presentata fosse carente di documentazione tecnica puntualmente elencata. (Si veda ALL. 11e).

DIA N. **266/2008**, intestata a _____, per
lavori di Variante alla PE 506/2006, presentata il 25/06/2008 con il n. 21524 di protocollo.
Trattasi di ulteriore variante alla PE 506/2006. (Si veda ALL. 11f).

DIA N. **328/2008**, intestata a _____, per
lavori di Variante alla PE 506/2006, presentata il 06/08/2008 con il n. 26872 di protocollo.
Trattasi di ulteriore variante alla PE 506/2006. (Si veda ALL. 11g).

DIA N. **375/2008**, intestata a _____, per lavori di Variante alla PE 506/2006 (arretramento di alcune porzioni del parapetto in ferro al piano terra e modifica alla rampa), presentata il 01/10/2008 con il n. 32135 di protocollo.
NB: Con comunicazione del 28/10/2008 (prot. 35734) l'Ufficio Tecnico Comunale avvisava la società titolare della pratica di "astenersi dall'eseguire le opere suddette e di non effettuare l'intervento previsto" adducendo che la pratica presentava una serie di carenze documentali, puntualmente elencate. (Si veda ALL. 11h).

DIA N. **402/2008**, intestata a _____, per
lavori di Variante alla PE 506/2006 (modifica allo schema di fognatura e formazione di nuovo ingresso pedonale), presentata il 23/10/2008 con il n. 35268 di protocollo.
(Si veda ALL. 11i).

DIA N. **433/2008**, intestata a _____, per
lavori di Variante alla PE 506/2006 (arretramento di alcune porzioni del parapetto in ferro al piano terra), presentata il 12/11/2008 con il n. 37536 di protocollo.
(Si veda ALL. 11l).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 25.11.2020, l'immobile ricade in zona "UT R2A- Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale - alta densità edilizia". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 20: Unità territoriale R2 – Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale

1. L'unità è articolata come segue:

R2A) Alta densità edilizia

R2B) Bassa densità edilizia

R2C) Completamento

2. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3 e le disposizioni prevalenti seguenti, le previsioni si attuano mediante ID.

3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio.

4. Nella categoria R2A) sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:

- IF = 0,7 mq/mq

- SCOP = 50 %

- H ≤ 17,00 m

5. Nella categoria R2B) sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:

- IF = 0,5 mq/mq

- SCOP = 50 %

- H ≤ 10,60 m

6. Nella categoria R2C) sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:

- IF = 0,3 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,5 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS

- SCOP = 50 %

- H ≤ 10,60 m.

7. Le attività produttive esistenti all'interno della presente Unità territoriale:

a. Devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. Sono comunque escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015.

b. Possono ampliare in deroga all'IF la SL e la SCOP fino al 20% dell'esistente, fermo restando il rispetto degli altri parametri. Tale facoltà è intesa una tantum e pertanto non ulteriormente impiegabile laddove già applicata in forza di disposizioni di cui ai precedenti strumenti urbanistici nonché da computarsi per i successivi interventi.

8. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, la SL può essere aumentata per modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq.

. Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i beni immobili in oggetto.

Si vedano gli estratti del PGT e delle Norme Tecniche sopra richiamati e allegati (ALL. 12).

NB: si evidenzia che con Delibera n. 141 del 28/11/2024, la Giunta comunale ha dato avvio all'iter di approvazione del nuovo Documento di Piano con eventuale e conseguente modifica del Piano delle Regole e del Piano dei servizi, costituenti il PGT vigente (come risultante dal sito istituzionale del Comune di Parabiago, a cui si rimanda).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino in ordine i seguenti documenti: ALL.11 (titoli edilizi) - ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (schede catastali ed elaborato planimetrico) - ALL.12 (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il rilievo effettuato durante il sopralluogo ha evidenziato difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto del sottotetto autorizzato (nello specifico la PE 328/2008). Si evidenziano infatti: la diversa destinazione dei locali (autorizzati quali sgombero/stenditoio, ma di fatto utilizzati quali camere da letto e servizio igienico); una diversa distribuzione interna dei vani (presenza di un tavolato che ha dato origine alla formazione di un servizio igienico, e mancata presenza della delimitazione dei due vani adibiti a sgombero); presenza di aperture con velux non riportate sugli elaborati progettuali autorizzati. Si rende necessaria una pratica edilizia per sanare le difformità sopra rilevate: si potrà regolarizzare solo la distribuzione interna dei locali, ma il servizio igienico andrà dismesso in quanto non sanabile, non avendo altezza interna regolamentare. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e dismissione servizio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale dell'unità abitativa reperita agli atti (ALL. 9) non è conforme all'ultimo progetto autorizzato (con PE n.328/2008). Peraltro è stata oggetto di variazione in data 20/03/2019 (come risulta da visura catastale), ma la "diversa distribuzione degli spazi interni" richiamata, non ha avuto riscontro in pratiche edilizie autorizzative presentate per tali trasformazioni. (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale con procedura Docfa.

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

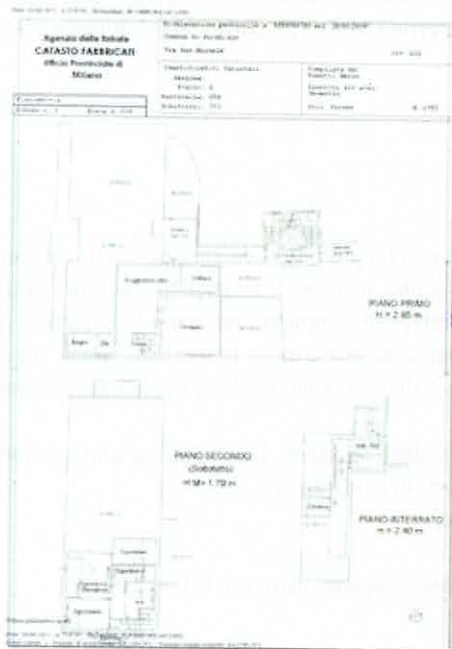
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda catastale mediante procedura Docfa, esclusi diritti catastali (ad oggi quantificabili in € 70,00 a scheda): €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a ll' aggiornamento catastale, da presentarsi successiva alla pratica edilizia in sanatoria..

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'unità abitativa e del box, reperite agli atti (ALL.9):



scheda catastale unita' abitativa e cantina



Scheda catastale box

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzoneamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insistono i beni di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale degli immobili è conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2). Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente e relativa legenda:



ESTRATTO PGT VIGENTE

UT R2A - Tessuto di recente impianto prev. residenziale - alta densità edilizia

LEGENDA AZZONAMENTO

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dei beni è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalle visure storiche catastali (ALL. 7).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la proprietà non ha prodotto le dichiarazioni di conformità degli impianti idro-termo-sanitario esistenti. Si rileva che in fase di istanza di agibilità risultano depositati agli atti comunali le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma stanti le numerose unità immobiliari del complesso edilizio, è risultato estremamente difficoltoso individuare quelli specifici delle unità di cui trattasi all'interno dei fascicoli messi a disposizione dall'Ente comunale. (normativa di riferimento: legge 46/1990 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti idro-termo-sanitario esistenti, eventuale loro adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica e rilascio dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente alla verifica e al rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti idro-termo sanitario esistenti.

BENI IN PARABIAGO VIA SAN MICHELE 102

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO Via San Michele 102, della superficie commerciale di **90,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità abitativa distribuita su due livelli (piano primo abitabile e sottotetto accessorio) facente parte del complesso denominato "CONDOMINIO LA MAGNOLIA" (edificio di tre piani fuori terra), avente accesso pedonale dal civico 102 di via San Michele e accesso carraio da via Parini n.4. L'appartamento oggetto di stima è raggiungibile attraverso vano scala e disimpegno comuni, e da ascensore: è composto da locali principali abitabili al piano primo (soggiorno/letto, cottura, disimpegno e bagno), e da vani accessori al piano sottotetto (attualmente utilizzati quali locali abitativi). Di pertinenza dell'unità abitativa risultano anche la cantina pertinenziale al piano interrato, raggiungibile dal vano scala e corridoio comuni, e il box descritto al successivo punto B).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1°-2°, ha un'altezza interna di 2.80 e varia (al piano sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 254 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE n. 102, piano: S1-1°-2°, intestato a CAPPELLETTI Davide, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2020 E PRECEDENTI: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI del 19/03/2019; Variaz. del 09/11/2015 - Inserim. in visura dei dati di superficie; Variaz. nel classamento del 23/06/2009; Variaz. del 23/06/2008 fraz/fus.

Coerenze: dei locali a piano primo: appartamento al sub. 712 e ballatoio comune distinto dal sub. 703, appartamento al sub. 714, prospetto su Via San Michele (già Via Ugo Foscolo); dei locali a piano secondo (sottotetto): appartamento al sub. 712, proprietà al sub. 717, prospetto su Via San Michele (già Via Ugo Foscolo), prospetto su giardino al sub. 706; della cantina: cantina al sub. 712, corridoio comune distinto dal sub. 702, cantina al sub. 733 (ex sub.709), terrapieno.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale ed elaborato planimetrico (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



IDENTIFICAZIONE ESTERNA



INGRESSO DAL BALLATOIO P.1°



PARTICOLARE INGRESSO



INTERNO (INGRESSO - SOGGIORNO)



TERRAZZA



SCALA INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano -Rho-Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL ROCCOLO - CONSORZIO PARCO ALTO MILANESE .



ORTO-FOTO



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA - PARTICOLARE



CANCELLO INGRESSO PEDONALE



RAMPA PER AUTORIMESSE



CORSELLO E BOX PERINENZIALE

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 Km (MPX)-48 Km (LINATE)-74 Km (ORIO AL SERIO)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 mt	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7 km (LEGNANO) -11 Km (LAINATE)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km (STAZIONE DI PARABIAGO)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 20 Km (superstrada per Malpensa)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento composto da soggiorno/letto, cottura, disimpegno, bagno e terrazzo al piano

primo, più locali di sgombero/wc e balconcino a piano secondo (sottotetto), collegati da un'unica scala interna, oltre a vano cantina pertinenziale al piano interrato. Lo stabile condominiale, completamente ristrutturato tra il 2006 e il 2009, prospetta le vie San Michele e Parini. Al piano terra (fronte via San Michele), sono ubicati vari esercizi commerciali. Le facciate presentano tradizionale rivestimento in intonaco colorato e cornici sulle aperture finestrate; i balconi presenti hanno parapetti in ferro. L'appartamento è raggiungibile attraverso il cancello pedonale posto in corrispondenza del civico 102, percorrendo disimpegno, vano scale e ballatoio comuni (il condominio è anche dotato di ascensore). Giungendo al primo piano, dal ballatoio esterno si entra direttamente al locale soggiorno/letto dell'unità abitativa: il locale comunica con la cucina; attraverso un disimpegno, si raggiunge il servizio igienico. Dal vano soggiorno, attraverso una scala a doppia rampa in legno, si accede al piano superiore, mansardato, avente destinazione accessoria (in sede di sopralluogo se ne è constatato l'utilizzo ad uso abitativo, quali camere e wc, come meglio esplicitato nella sezione "conformità edilizia" della presente relazione). L'unità abitativa è dotata di ampio terrazzo al piano primo e di piccolo balconcino al piano sottotetto; è provvista di caldaietta murale esterna posta sul muro perimetrale del terrazzo, ed ha impianto di riscaldamento a pavimento. Tutti gli ambienti interni abitabili (escluso il servizio igienico) presentano pavimentazione in parquet. Di pertinenza dell'unità è la cantina posta al piano interrato, accessibile dal vano scala comune. In generale le finiture, la distribuzione funzionale dei locali e lo stato conservativo dell'appartamento, denotano interventi migliorativi anche successivi all'epoca di realizzazione. Le finiture interne, in buone condizioni, sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL.3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio (su via Parini) e pedonale (su via S. Michele), realizzato in ferro verniciato, del tipo automatizzato, con apertura ad anta.

infissi esterni: ad anta battente, realizzati in legno, con vetrocamera. Al piano sottotetto sono presenti velux e abbaino.

infissi interni: porte ad anta battente (e/o scorrevoli o soffietto), realizzati in legno colore bianco.

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati.

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica monocottura per esterni. Tale finitura è riferita al vano scala e ballatoio comuni.

pavimentazione interna: realizzata in parquet. La cucina e i servizi igienici presentano rivestimenti in ceramica.

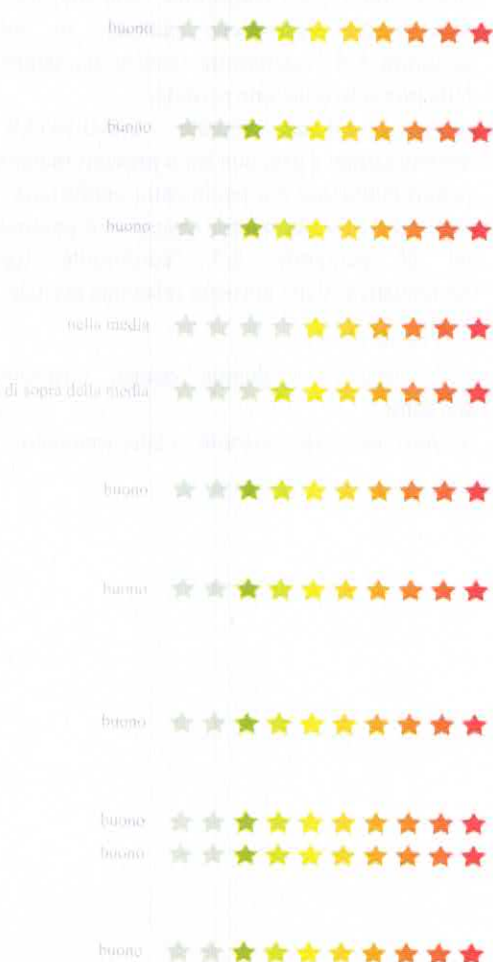
plafoni: realizzati in laterocemento. Vi sono inoltre controsoffittature parziali nel locale soggiorno. Il piano sottotetto presenta copertura a struttura lignea a falde inclinate.

portone di ingresso: del tipo blindato, ad anta battente, realizzato in legno con partiture a riquadri, colore bianco.

protezioni infissi esterni: tapparelle.

rivestimento esterno: realizzato in intonaco tinteggiato colore giallo paglierino, con cornici in cemento sul perimetro delle aperture.

rivestimento interno: posto in pareti e plafone del



piano 1°, realizzato in intonaco fine tinteggiato.
scale: vano scala comune, con rivestimento in ceramica per esterni: trattasi della scala di accesso ai vari piani condominiali. L'edificio è anche dotato di ascensore. L'unità abitativa è collegata internamente al piano sottotetto attraverso scala in legno colore bianco.

Degli Impianti:

antifurto: presente

ascensore: presente

citofonico: video citofono; conformità: non rilevabile

condizionamento: con diffusori in split presenti in tutti i locali principali; conformità: non rilevabile

elettrico: sottotraccia, con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

termico: caldaia murale IMMERGAS a condensazione a gas; non sono presenti radiatori in quanto l'impianto è a pavimento; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

Delle Strutture:

scale esterne: a doppia rampa, costruite in muratura.

strutture verticali: costruite in laterocemento.

buono 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

al di sopra della media 



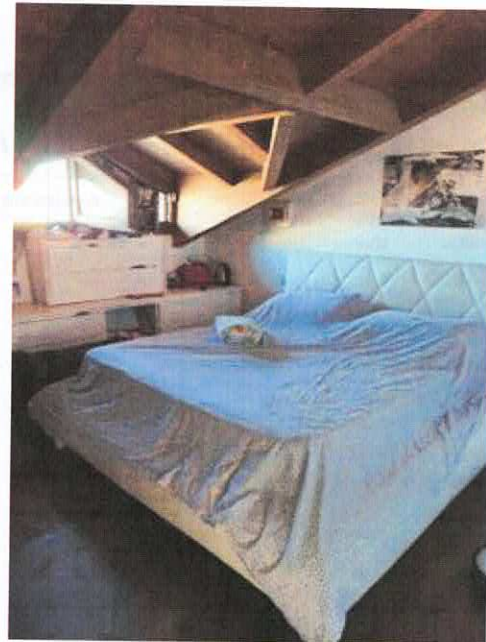
SOGGIORNO (piano 1°)



CUCINA (piano 1°)



SERVIZIO IGIENICO (piano 1°)



"SGOMBERO/STENDITOIO" (piano sottotetto)



"SGOMBERO" (piano sottotetto)



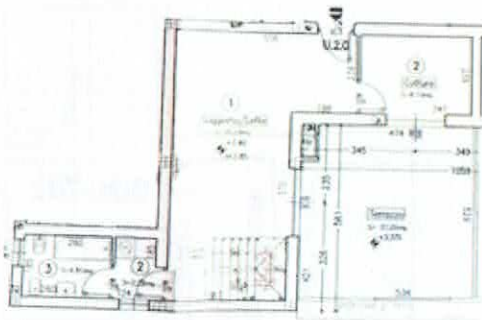
WC (piano sottotetto)

CONSISTENZA:

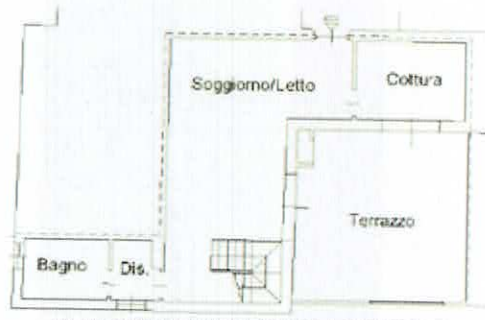
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

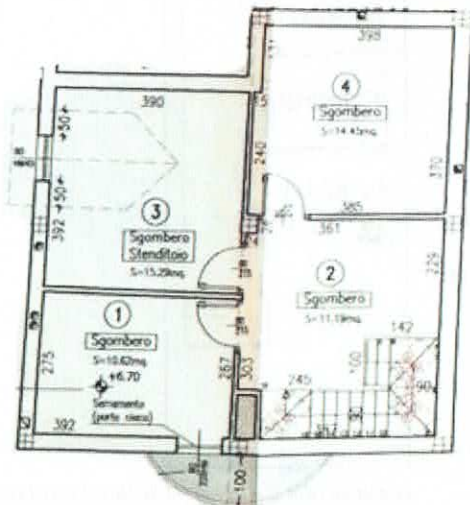
descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sup. commerciale ABITATIVA (p.1°)	60,00	x 100 %	= 60,00
Sup. commerciale ACCESSORIA PIANO SOTTOTETTO comunicante (CON H>1,50)	42,00	x 50 %	= 21,00
Sup. commerciale TERRAZZO PIANO 1° Tot. 28 mq (fino a 25mq)	25,00	x 30 %	= 7,50
Sup. commerciale residua TERRAZZO P. 1° (3 mq) +TERRAZZO PIANO SOTTOTETTO (2,50 mq), eccedente i 25mq	5,50	x 10 %	= 0,55
Sup. commerciale ACCESSORIA PIANO INTERRATO (cantina non comunicante)	4,30	x 25 %	= 1,08
Totale:	136,80		90,13



PLANIMETRIA P.1° DA PRATICA EDILIZIA N. 328-08



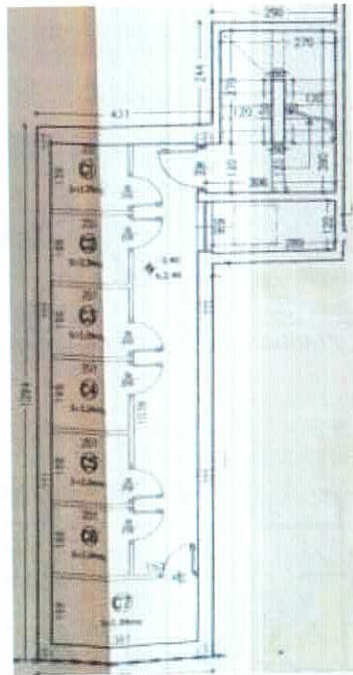
PLANIMETRIA P.1° DA SCHEDA CATASTALE



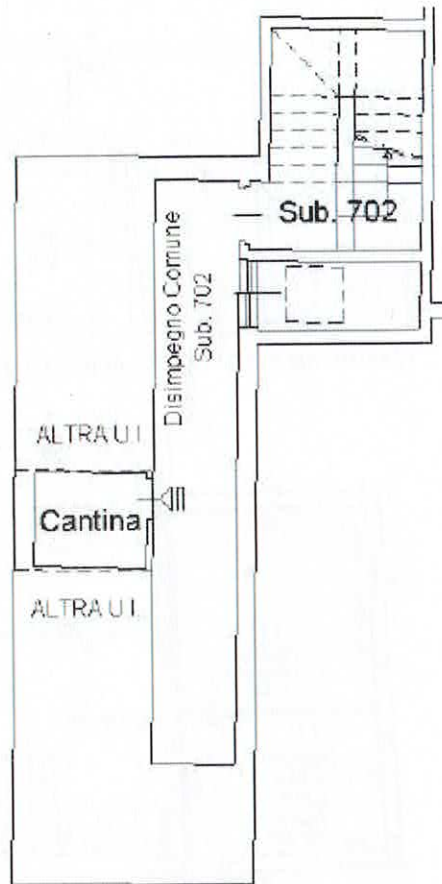
PLANIMETRIA P. SOTTOTETTO DA PRATICA EDILIZIA N. 328-08



PLANIMETRIA P. SOTTOTETTO DA SCHEDA CATASTALE



PLANIMETRIA P. CANTINE DA PRATICA EDILIZIA N. 328-08



PLANIMETRIA CANTINA DA SCHEDA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *31/12/2024*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*

Descrizione: *Abitazioni civili -Stato conservativo Normale - valore medio*

Indirizzo: *Parabiago zona centrale (Ferrovia/Resegone/Unione/Villoresi)*

Superfici principali e secondarie: *100*

Superfici accessorie:

Prezzo: *172.500,00 pari a 1.725,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 78/2023

Descrizione: Appartamento avente superficie commerciale di mq. 52,99, posto al piano terzo costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, angolo cottura, bagno, camera, balcone e cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Antonio Gramsci, 6 Parabiago, MI

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.358,49 Euro/mq

Valore Ctu: 70.190,20 pari a: 1.324,34 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 1.396,23 Euro/mq

Distanza: 98.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 428/2021

Descrizione: appartamento al 3° piano di un edificio condominiale composto da sala, cucina abitabile, una camera da letto, un locale deposito ed un bagno, oltre ad un balcone, 1

Indirizzo: Via XI febbraio , 3 Parabiago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 88.946,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 108.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1749/2009

Descrizione: appartamento primo piano/sottotetto due locali e servizi mq.63 e posto auto scoperto , 1

Indirizzo: VIA VERDI 18 Parabiago, MI

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.349,21 Euro/mq

Valore Ctu: 142.000,00 pari a: 2.253,97 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.800,00 pari a: 1.092,06 Euro/mq

Distanza: 151.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/09/2025
Fonte di informazione: portale internet (casa.it)
Descrizione: Monolocale al piano terra di una corte ristrutturata e ben tenuta
Indirizzo: Centro, Parabiago via San Michele
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.000,00 pari a 1.975,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 05/09/2025
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazioni in stabili di fascia media - valore medio
Indirizzo: Parabiago zona centrale (Ferrovia/Resegone/Unione/Villoresi)
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 193.800,00 pari a 1.938,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 05/09/2025
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazioni in stabili di 1^a fascia (in stabili di qualità superiore alla media di zona) - valore medio
Indirizzo: Parabiago zona centrale (Ferrovia/Resegone/Unione/Villoresi)
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 228.200,00 pari a 2.282,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/03/2025
Fonte di informazione: Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi
Descrizione: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio - valore massimo
Indirizzo: Parabiago Centro
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA UNITA' ABITATIVA AL PIANO 1° = mq 60

SUPERFICIE LORDA TERRAZZO AL PIANO 1° = mq 28

SUPERFICIE LORDA ACCESSORI PERTINENZIALI AL PIANO SOTTOTETTO (CON H. > 1,50) = mq 42

SUPERFICIE LORDA BALCONCINO AL PIANO SOTTOTETTO = mq 2,50

SUPERFICIE LORDA ACCESSORIO PERTINENZIALE (CANTINA) = mq 4,30

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,12 x 1.800,00 = **162.216,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Si ritiene di applicare una maggiorazione in considerazione della completezza delle finiture interne del piano sottotetto (seppur dichiarato accessorio):	24.332,40
arrotondamento	-548,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 186.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 186.000,00**

BENI IN PARABIAGO VIA SAN MICHELE 102

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a PARABIAGO Via San Michele 102, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di autorimessa pertinenziale interrata, accessibile dal corsello comune condominiale e posta in adiacenza, da un solo lato, ad altro box. Essa è raggiungibile dal cancello carraio collocato lungo la recinzione prospettante via Parini, percorrendo la rampa e corsello comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 254 sub. 730 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq, rendita 79,69 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PARINI SNC, piano: S1, intestato a CAPPELLETTI Davide, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, e precedenti: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2009; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del

17/09/2008;VARIAZIONE del 23/06/2008 FRAZ. E FUS., AMPL. E CAMBIO D'USO.

Coerenze: In senso orario: corsetto di manovra comune distinto dal sub. 702, autorimessa al sub. 729, terrapieno su due lati.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale ed elaborato planimetrico (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

Immobile costruito nel 2009.



RAMPA/SCIVOLO D'ACCESSO



CORSELLO E VISTA BOX



PARTICOLARE BASCULANTE BOX



VISTA INTERNA BOX

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano -Rho-Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL ROCCOLO - CONSORZIO PARCO ALTO MILANESE .



ORTO-FOTO



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA -PARTICOLARE



CANCELLO INGRESSO PEDONALE



RAMPA PER AUTORIMESSE



CORSELLO E BOX PERINENZIALE

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis



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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 Km (MPX)-48 Km (LINATE)-74 Km (ORIO AL SERIO)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 mt	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7 km (LEGNANO) -11 Km (LAINATE)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km (STAZIONE DI PARABIAGO)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 20 Km (superstrada per Malpensa)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:

Trattasi di autorimessa doppia interrata, accessibile dal corsello comune condominiale e posta in

adiacenza, da un solo lato, ad altro box. Essa è raggiungibile dal cancello carraio collocato lungo la recinzione prospettante via Parini, percorrendo la rampa e corsello comuni. Ha copertura con soletta piana e porta basculante con motivo a riquadri color bianco avorio. Le finiture interne sono di seguito descritte e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL. 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio (su via Parini) realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta, del di tipo automatizzato.

pareti esterne: costruite in laterocemento.

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

portone di ingresso: basculante, con partitura a riquadri colore bianco avorio.

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆



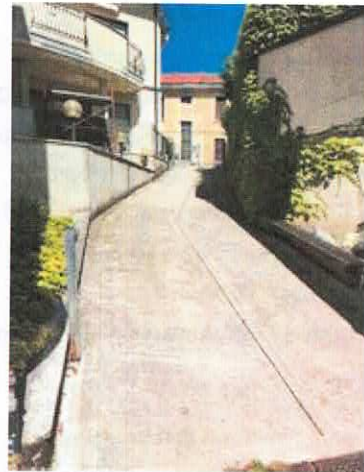
VISTA FRONTALE BOX



VISTA INTERNA BOX



VISTA BOX E CORSELLO



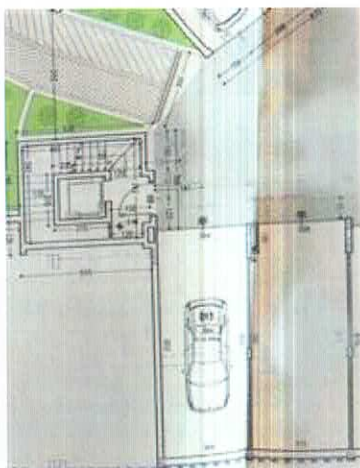
VISTA RAMPA D'ACCESSO

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	
Superficie	commerciale	BOX	36,00	x	100 %	=	36,00	
DOPPIO								
Totale:			36,00				36,00	



PLANIMETRIA BOX DA PRATICA EDILIZIA 328-08



PLANIMETRIA BOX DA SCHEDA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box - valore medio

Indirizzo: Parabiago zona centrale (Ferrovia/Resegone/Unione/Villoresi)

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Box auto & Autorimesse - valore medio

Indirizzo: Parabiago Zona Ferrovia, Resegone, Unione, Villoresi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.540,00 pari a 836,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi,

Descrizione: Boxes - valore medio

Indirizzo: Parabiago - centro

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.375,00 pari a 1.025,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA BOX DOPPIO = mq 36,00

SUPERFICIE NETTA BOX DOPPIO = mq 33,30

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 880,00 = **31.680,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione;
- 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione;
- 3) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio e Borsino immobiliare, etc);
- 4) la documentazione e gli atti esaminati;
- 5) il sopralluogo effettuato

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: locali, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari, rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, ed inoltre: portale 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	90,12	0,00	186.000,00	186.000,00
B	box doppio	36,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				218.000,00 €	218.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (appartamento +accessori pertinenziali) è interamente intestata all'esecutato e non necessita pertanto la divisione. Non si ritiene peraltro che gli immobili, per la loro tipologia e superficie, possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.700,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 211.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 10.565,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.735,00**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 4.094,56
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.640,44

data 15/09/2025

il tecnico incaricato
Arch. Beatrice BOVA

