



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2025

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO

Davide Tortorelli

CF:TRTDVD72P17H501R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) C.so XX Settembre, 8

telefono: 0331654062

fax: 0331072198

email: davide.tortorelli@archiworldpec.it

PEC: davide.tortorelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
111/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PARABIAGO via Turati 20, della superficie commerciale di 97,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il bene è ubicato in una zona semi centrale della città di Parabiago nella provincia di Milano, non lontana dal centro cittadino. L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire dalla fine anni 1950, l'immobile è inserito in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale e qualche capannone, per lo più da edifici di recentemente fabbricazione di tipo pluripiano.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali. Nelle vicinanze ci sono i grossi centri come le città di Legnano e Rho. Presente anche la stazione ferroviaria e il corso sempione per rapidi collegamenti con Milano e Varese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno di un lotto con due corpi di fabbrica separati "Corpo A" e "Corpo B". L'unità colpita da pignoramento è all'interno del "Corpo B", condominio denominato Turati, costituito da un alloggio posto al piano terzo con accesso pedonale da via Turati e carraio posto lungo la via Principe Amedeo da accesso ai box interrati con corsello di tipo aperto comune al "Corpo A". All'unità abitativa competono spazi comuni come individuato nell'atto notarile del notaio Dr. Davide Carugati.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con zoccolatura alta come piano terra in ceppo, la restante facciata ha tamponamento in laterizio e sfondati con finitura ad intonaco lungo il fronte di via Turati, mentre per il resto risulta un intonaco civile in tinta gialla. Copertura a falde con manto in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo - S1, scala Corpo B, ha un'altezza interna di cm.300. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 35 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati, 20, piano: S1, intestato a i)
derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: Box di proprietà di terzi al mapp. 35/710, cantine e altro box di proprietà di terzi al mapp. 35/712, indi per chiudere corsello boxes comune.
Mappali terreni correlati Foglio 7 Mappale 35.
- foglio 7 particella 35 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati, 20, piano: Terzo-S1, intestato a)
derivante da Atto di Compravendita immobiliare
Coerenze: appartamento: affaccio su cortile comune al mapp.35; appartamento altra proprietà: pianerottolo comune; altro appartamento altra proprietà; affaccio su via Turati, indi per chiudere, ancora affaccio su cortile comune al mapp. 35. cantina; corridoio cantine comune; cantina di proprietà di terzi; terrapieno con al di là via Turati; indi per chiudere, altra cantina di proprietà di terzi.
Mappali terreni correlati Foglio 7 Mappale 35.

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,77 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:	€. 136.878,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.878,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.878,00
Data di conclusione della relazione:	18/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera. Il sig. _____ risulta deceduto ed il CTU, grazie alla disponibilità del curatore dell'eredità giacente ho potuto accedere ai locali portando a termine le operazioni peritali richieste senza alcun ostacolo. All'interno dell'immobile risultano presenti gli arredi di proprietà dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posto all'interno di un complesso condominiale posto in Comune di Parabiago, avente accesso pedonale e carraio da via Principe Amedeo n.44 e da via Filippo Turati n.20, costituito da due edifici di quattro piani fuori terra, oltre interrato, denominati "Corop A" e "Corpo B". Quello oggetto di perizia si trova al piano terzo del "Corpo B" con annesso cantina (B15) e box auto (B27) al piano interrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base ai documenti reperiti, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà di _____ nato a _____ (MI) il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 14/08/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità di seguito riportate.

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 14/04/2005 a firma di Notaio Dr Davide Carugati ai nn. 83020/8993 di repertorio, registrata il 03/04/2025 ai nn. 9097/45352, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna., contro _____, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo..

Importo ipoteca: Euro 100.000,00.

Importo capitale: Euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontari per la concessione a garanzia di mutuo n.9097 del 03/04/2025.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/03/2025 a firma di Pubblico Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 1164/2025 di repertorio, registrata il 02/05/2025 ai nn. 42027/60664, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano., contro _____, derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.158,52
Millesimi condominiali:	81,18

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare segue e compete quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero edificio, quali previste all'art.1117 e seguenti del C.C. e dal Regolamento di Condominio.

Nelle spese anno 2025 andranno sommate le spese legali che al momento non risultano disponibili.

Si segnala che molto probabilmente ci sarà il balcone da rifare, perché il condominio ha dovuto mettere in sicurezza il frontalino del balcone per pezzi in fase di distacco.

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

Al momento non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria salvo sistemazione del portoncino d'ingresso, la cui spesa è già stata inserita nei costi anno 2025..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita immobiliare (dal 14/04/2005), con atto stipulato il 14/04/2005 a firma di Notaio Dr Davide Carugati ai nn. 83019/8992 di repertorio, trascritto il 22/04/2005 a Milano 2 ai nn. 29809

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita immobiliare (dal 20/10/1998 fino al 14/04/2005), con atto stipulato il 20/10/1998 a firma di Notaio Dr. Mario Fugazzola ai nn. 131105 di repertorio, trascritto il 04/11/1998 a Milano 2 ai nn. 62839

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di verifiche effettuate telematicamente presso l'ufficio tecnico comunale di Parabiago (Mi), con ricerche al fine di individuare, per quanto possibile, le pratiche edilizie inoltrate negli anni e riguardanti le unità immobiliari in oggetto, è emerso quanto di seguito riportato. L'immobile non è provvisto di Certificazione Energetica.

Per la parte impiantistica non ho avuto riscontro delle relative conformità.

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili N. **PE 383/1965**, intestata a _____; per lavori di Un fabbricato uso abitazione, presentata il 23/03/1964 con il n. 2907 di protocollo, rilasciata il 24/05/1966, agibilità del 30/05/1967.

ALLa presente pratica risultano collegate le P.E. 230/64 (ex95/64)- P.E. 53/1963

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.i.m.)

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DOCFA)

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PARABIAGO VIA TURATI 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO via Turati 20, della superficie commerciale di **97,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il bene è ubicato in una zona semi centrale della città di Parabiago nella provincia di Milano, non lontana dal centro cittadino. L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire dalla fine anni 1950, l'immobile è inserito in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale e qualche capannone, per lo più da edifici di recentemente fabbricazione di tipo pluripiano.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali. Nelle vicinanze ci sono i grossi centri come le città di Legnano e Rho. Presente anche la stazione ferroviaria e il corso sempione per rapidi collegamenti con Milano e Varese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno di un lotto con due corpi di fabbrica separati "Corpo A" e "Corpo B". L'unità colpita da pignoramento è all'interno del "Corpo B", condominio denominato Turati, costituito da un alloggio posto al piano terzo con accesso pedonale da via Turati e carraio posto lungo la via Principe Amedeo da accesso ai box interrati con corsello di tipo aperto comune al "Corpo A". All'unità abitativa competono spazi comuni come individuato nell'atto notarile del notaio Dr. Davide Carugati.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con zoccolatura alta come piano terra in ceppo, la restante facciata ha tamponamento in laterizio e sfondati con finitura ad intonaco lungo il fronte di via Turati, mentre per il resto risulta un intonaco civile in tinta gialla. Copertura a falde con manto in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo - S1, scala Corpo B, ha un'altezza interna di cm.300. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 35 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati, 20, piano: S1, intestato a
derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: Box di proprietà di terzi al mapp. 35/710, cantine e altro box di proprietà di terzi al mapp. 35/712, indi per chiudere corsello boxes comune.
Mappali terreni correlati Foglio 7 Mappale 35.
- foglio 7 particella 35 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati, 20, piano: Terzo-S1, intestato a '
derivante da Atto di Compravendita immobiliare
Coerenze: appartamento: affaccio su cortile comune al mapp.35; appartamento altra proprietà; pianerottolo comune; altro appartamento altra proprietà; affaccio su via Turati, indi per chiudere, ancora affaccio su cortile comune al mapp. 35. cantina; corridoio cantine comune; cantina di proprietà di terzi; terrapieno con al di là via Turati; indi per chiudere, altra cantina di proprietà di terzi.
Mappali terreni correlati Foglio 7 Mappale 35.

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 semicentrale in un'area mista, 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	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia	☆☆☆☆☆☆☆☆
----------	----------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

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

DESCRIZIONI DETTAGLIATA:

L'unità è collocata al piano terzo con accesso da via Filippo Turati civico 20. Presenti scala e ascensore condominiale; l'unità disposta su un unico livello. Dal vano scala comune si accede, attraverso un corridoio, alla zona giorno costituita da un ampio soggiorno-pranzo, cucina abitabile, con accesso al balcone verso via Turati. Dal disimpegno si accede alla zona notte con un bagno e due camere da letto. Pavimentazione con palladiana di marmo chiaro, bagni con rivestimento in ceramica. Impianto di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa, presenza di impianto di climatizzazione, serramenti in legno con avvolgibili in PVC, videocitofono.

Le finiture dei locali risultano di buona qualità e l'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Da segnalare che al momento del sopralluogo abbiamo trovato il bagno e una camera con guano di piccioni, probabilmente sono state lasciate le finestre aperte. Per la parte impiantistica, l'impianto di riscaldamento ed elettrico non ho avuto riscontro di relativa conformità.

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	83,00	x	100 %	=	83,00
Cantina	4,80	x	33 %	=	1,58
Box Auto	16,20	x	60 %	=	9,72
Balcone	10,50	x	33 %	=	3,47
Totale:	114,50				97,77



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 2025, 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:	97,77	x	1.400,00	=	136.878,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 136.878,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 136.878,00
---	----------------------

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 2025, 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 Varese 2024, ed inoltre: Tabelle OMI

DICHIARAZIONI 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):

RIPIEUGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,77	0,00	136.878,00	136.878,00
				136.878,00 €	136.878,00 €

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: **€ 136.878,00****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: **€ 136.878,00**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**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: **€ 136.878,00**

data 18/08/2025

il tecnico incaricato
Davide Tortorelli