



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. D'Ambra Milton Cosimo Leonardo

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 34/2025**

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PARABIAGO Via XXVII Novembre 9, quartiere oltrestazione, della superficie commerciale di **100,24** mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà

1/2 di piena proprietà

Appartamento costituito da sala, cucina a vista, due camere da letto oltre doppi servizi e due balconi sito al primo piano di una palazzina all'interno di un complesso immobiliare costituito da vari edifici che condividono gli spazi comuni ad essi circostanti. Il complesso è dotato di aree a verde, di spazi gioco nonché di campi da tennis e di due piscine scoperte.

L'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo con pavimenti in piastrelle in monocottura di medio formato nella zona giorno e nel corridoio, in parquet nelle camere da letto; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in PVC con azionamento elettrico. Il portoncino d'accesso è di tipo blindato con serratura di sicurezza mentre le porte interne sono in legno tamburato.

I due bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle sino ad una altezza di 200 cm coordinate con la rispettiva pavimentazione, i bagni sono completi di tutti i sanitari, di tipo ordinario, e di box doccia, le rubinetterie sono del tipo monoleva.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con cronotermostato ambiente con regolazione settimanale e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa.

L'unità immobiliare è dotata di una cantina pertinenziale sita al piano interrato dotata di porta d'accesso in lamiera metallica a doppia parete, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchi da vista di calcestruzzo vibrocompresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, cantina al piano interrato, interno 11, scala palazzina D, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1432 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI n. SNC, piano: T-S1, intestato

a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni ed a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2016 Pratica n. MI0511291 in atti dal
26/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA
D'UFFICIO (n. 215115.1/2016)

Coerenze:

* dell'appartamento: cortile comune, altra unità al sub 6, vano scala e scale comuni, altra unità al sub 7;

* della cantina: altra unità immobiliare al sub. 25, altra unità immobiliare al sub. 17, corridoio comune, altra unità immobiliare al sub. 6.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva: **100,24 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.808,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.467,60**

Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.967,60**

Data di conclusione della relazione: **09/05/2025**

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 CARICODELL'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 DELL'APPROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 12/10/2007 a firma di Pietro Sormani notaio in Milano ai nn. 353779/77112 di repertorio, iscritta il 16/10/2007 a [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

con sede in

Milano, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 19.552.542,00.

Importo capitale: € 9.776.262,00.

La formalità è riferita solamente a all'intero compendio immobiliare, tra cui l'unità in questione.

- In data 12 febbraio 2009 ai nn. 13694/3372 risulta annotamento di frazionamento in quota: lotto n.195 totale ipoteca euro 309.000,00 capitale euro 103.000,00; - In data 13 settembre 2011 ai nn. 106473/18678 risulta annotamento di frazionamento in quota: lotto n.195 totale ipoteca euro 108.000,00 capitale euro 54.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/01/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 9305 di repertorio, trascritta il 30/01/2025 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 10932/7483, a favore di [REDACTED]

derivante da

decreto ingiuntivo

4.2.2. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3.500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimo biennio): €. 11.500,00

Millesimi di proprietà: 4,175 per il Supercondominio e 66,82 per la palazzina D

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che l'unità immobiliare è assogettata al pagamento delle spese condominiali nei confronti di tre gestioni: Condominio di cui alla Palazzina D, "Supercondominio Verde/Piscine" per le spese riguardanti le parti comuni dell'intero compendio, "Condominio Calore Verde/Piscine" per le spese di riscaldamento e degli impianti sportivi.

Ulteriormente si precisa che l'ammontare complessivo delle spese insolute relative all'ultimo biennio è da considerarsi indicativo in quanto alla data di deposito della perizia ancora non è stato approvato il bilancio consuntivo 2024 e preventivo 2025 del Condominio della Palazzina D.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2011), con atto stipulato il 07/11/2011 a firma di Filippo Laurini notaio in Milano ai nn. 37347/8851 di repertorio, trascritto il 10/11/2011 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 128641/78711

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2011), con atto stipulato il 07/11/2011 a firma di Filippo Laurini notaio in Milano ai nn. 37347/8851 di repertorio, trascritto il 10/11/2011 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 128641/78711

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atti di compravendita (

fino al 07/11/2011). I titoli sono riferiti alle aree su cui sono stati edificate le unità immobiliari del complesso immobiliare cui appartiene anche l'unità oggetto della presente relazione:

- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 9 luglio 2003, repertorio n. 284719/61460, registrato a Milano 5 in data 24 luglio 2003, trascritto a Milano 2 in data 23 luglio 2003 ai n.112703/67452;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 29 luglio 2003, repertorio n. 86740//61734, registrato a Milano 5 in data 13 agosto 2003 al n. 3592 e trascritto a Milano 2 in data 31 luglio 2003 ai n.119368/71404;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 5 novembre 2003, rep. 290303/62363 registrato a Milano 5 in data 14 novembre 2003 al n. 423 e trascritto a Milano 2 in data 14 novembre 2003 ai n.165490/98459;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, rep. 290447/62398 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2003 al n. 577 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n.167687/99344;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, rep. 290455/62406 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2003 al n. 587 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n. 167695/99352;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, rep. 290453/62404 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2003 al n. 585 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai nn. 167693/99350;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, rep. n.290445/62396 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2003 al n. 575 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n.167685/99342;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, rep. n. 290444/62395 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2003 al n. 574 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n. 167684/99341;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, rep. n. 290446/62397 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2003 al n. 576 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n.167686/99343;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, rep. n. 290448/62399 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2003 al n. 578 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n.167688/99345;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, repertorio n. 290450/62401 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2003 al n. 582 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n. 167690/99347;
- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, rep. n. 290451/62402 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2003 al n. 583 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n.167691/99348;

- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, repertorio n.290449/62400 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2023 al n. 581 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n.167689/99346;

- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, rep. n. 290442/62393 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2023 al n. 582 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n.167682/99339;

- atto di compravendita autentico dal Notaio Pietro SORMANI di Milano in data 7 novembre 2003, repertorio n.290443/62394 registrato a Milano 5 in data 18 novembre 2023 al n. 573 e trascritto a Milano 2 in data 19 novembre 2003 ai n.167683/99340;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dai dati a disposizione ed effettuato un accesso all'archivio telematico delle partiche edilizie del Comune di Parabiago sono stati individuati i seguenti titoli, alcuni dei quali tuttavia potrebbero essere riferiti ad altre palazzine del complesso immobiliare.

Denuncia di Inizio Attività **P.E. 186/2003** e successive varianti, per lavori di COSTRUZIONE DI N. 10 PALAZZINE PER UN TOTALE DI N.186 APPARTAMENTI, N.232 BOX PERTINENZIALI, ACCESSORI, PISCINA E CAMPI DA TENNIS, presentata il 07/11/2003 con il n. 036250 prot. di protocollo.

Comunicazione fine lavori in data 14/02/2007

Denuncio Inizio Attività **P.E. 33/2005**, per lavori di RECUPERO SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI PALAZZINE B-C, rilasciata il 09/02/2005

Denuncia Inizio Attività **P.E. 170/2005**, per lavori di MODIFICA DEL PIANO SOTTOTETTO E COPERTURA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI A-D-E-F-G-H-I-L, MODIFICHE PARTIZIONI INTERNE EDIFICI A-B-C-D-E-G-H-I-L. VARIANTE ALLA PE. N. 186/2003, presentata il 21/12/2004, rilasciata il 29/04/2005

SANATORIA: RECUPERO SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI EDIFICI A-D-E-F-G-H-I-L AI SENSI DELL'ART.36 DEL D.P.R. 380/2001 **P.E. 65-66/2006**, presentata il 14/02/2006 RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI - EDIFICIO "D" (VARIANTE ALLA PE 186/2003)

P.E. 99/2005, presentata il 17/03/2005

P.E. 546/2006, per lavori di MODIFICHE PARTIZIONI INTERNE EDIFICI: " B-C-D-E-F-G- H-I-L" VARIANTE, presentata il 16/11/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di parete tra sala e cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e oneri di sanatoria: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale indica la presenza di una parete di separazione tra sala e cucina non presente in loco

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica D.O.C.F.A. per modifiche interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO VIA XXVII NOVEMBRE 9, QUARTIERE OLTRESTAZIONE
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO Via XXVII Novembre 9, quartiere oltrestazione, della superficie commerciale di **100,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento costituito da sala, cucina a vista, due camere da letto oltre doppi servizi e due balconi sito al primo piano di una palazzina all'interno di un complesso immobiliare costituito da vari edifici che condividono gli spazi comuni ad essi circostanti. Il complesso è dotato di aree a verde, di spazi gioco nonché di campi da tennis e di due piscine scoperte.

L'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo con pavimenti in piastrelle in monocottura di medio formato nella zona giorno e nel corridoio, in parquet nelle camere da letto; i serramenti esterni

sono in legno con vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in PVC con azionamento elettrico. Il portoncino d'accesso è di tipo blindato con serratura di sicurezza mentre le porte interne sono in legno tamburato.

I due bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle sino ad una altezza di 200 cm coordinate con la rispettiva pavimentazione, i bagni sono completi di tutti i sanitari, di tipo ordinario, e di box doccia, le rubinetterie sono del tipo monoleva.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con cronotermostato ambiente con regolazione settimanale e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa.

L'unità immobiliare è dotata di una cantina pertinenziale sita al piano interrato dotata di porta d'accesso in lamiera metallica a doppia parete, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchi da vista di calcestruzzo vibrocompressi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, cantina al piano interrato, interno 11, scala palazzina D, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1432 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI n. SNC, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni ed a [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2016 Pratica n. MI0511291 in atti dal 26/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 215115.1/2016)

Coerenze:

- * dell'appartamento: cortile comune, altra unità al sub 6, vano scala e scale comuni, altra unità al sub 7;
- * della cantina: altra unità immobiliare al sub. 25, altra unità immobiliare al sub. 17, corridoio comune, altra unità immobiliare al sub. 6.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio, Rho, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	al di sopra della media	
autobus distante 150 m	nella media	
autostrada distante 8 km	nella media	
ferrovia distante 600 m	nella media	
metropolitana distante 15 km	nella media	
superstrada distante 15 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	

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
Appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Balconi	24,50	x	25 %	=	6,13
Cantina	3,70	x	30 %	=	1,11
Totale:	121,20				100,24

VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 423/2016

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al piano terreno di un fabbricato di sei piani, di cui cinque fuori terra, denominato 'Condominio Verde Piscine D' facente parte di un comprensorio di dieci fabbricati denominato 'Comprensorio Calore Piscine Verde' composto da ingresso, soggiorno/camera con angolo cottura e bagno oltre a giardino di proprietà esclusiva, posto auto al piano terreno e vano uso cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Enrico Fermi - Via XXVII Novembre, 7-5 Parabiago, MI

Prezzo: 60.000,00

Valore Ctu: 96.000,00

Prezzo Base d'Asta: 49.152,00

Distanza: 25.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2022

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 141/2014

Descrizione: C. P. Elle4 SIPICT S.c.a.r.l. R.G. 141 2014: Lotto 1 - appartamento n° 14 (fg 18, mapp 1432, sub 16) A/2 rend. € 444,15 Mq 126,19 + 2 box (fg 18, mapp 1438, sub 43) e (fg 18, mapp 1438, sub 44) C6, 1

Indirizzo: Parabiago (MI) Via Fermi - Lombardia Parabiago, MI

Prezzo: 108.000,00

Valore Ctu: 322.748,00

Prezzo Base d'Asta: 74.604,50

Distanza: 74.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2022

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 141/2014

Descrizione: C. P. Elle4 SIPICT S.c.a.r.l. R.G. 141 2014: Lotto 16 - appartamento n° 8 (fg 18, mapp 1429, sub 24) A/2 rend. € 499,67 Mq 126,04 + 1 box (fg 18, mapp 1429, sub 27) C6, 16

Indirizzo: Parabiago (MI) via Fermi - Lombardia Parabiago, MI

Prezzo: 131.500,00

Valore Ctu: 158.748,00

Prezzo Base d'Asta: 72.322,00

Distanza: 74.00 m

Numero Tentativi: 8

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (03/05/2025)

Valore minimo: 1.466,00

Valore massimo: 1.790,00

Note: Parabiago (MI) Zona Ravello, Villastanza

Posizione Zona semiperiferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (03/05/2025)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: PARABIAGO

Fascia/zona: Periferica/RAVELLO,VILLASTANZA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

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 topologici 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'appartamento è munito 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 appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa

zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando uninfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica e tenuto conto chestate l'impossibilità. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie /impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,24 x 1.700,00 = **170.408,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.408,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.408,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio

sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni 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. I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato

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: Tempocasa, Tecnocasa, Rizzicase, Iconacase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, idealista. 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	appartamento	100,24	0,00	170.408,00	170.408,00
				170.408,00 €	170.408,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 166.808,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (valore di realizzo): €. 8.340,40

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Oneri notarili a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 11.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 146.967,60

Arrotondamento del valore finale: €. 147.000,00

Parabiago/Busto Arsizio, 09/05/2025

il tecnico incaricato
Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fascicolo fotografico,
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica catastale;
- 4) Rogito;
- 5) Regolamento condominiale;
- 6) Riparto consuntivo palazina D anno 2023;
- 7) Riparto consuntivo 2023/24 Calore Verde;
- 8) Riparto preventivo 2024/25 Calore Verde;
- 9) Riparto preventivo 2025 Supercondominio;
- 10) Attestazione AdE;
- 11) Attestati invio perizia;
- 12) Perizia copia privacy.