



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 181/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Fino 1 Securitisation s.r.l.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Milton D'ambra

CUSTODE:

G.I.V.G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Mauro Noci**

CF:NCOMRA62D04F205F

con studio in UBOLDO (VA) VIA MAGENTA 20

telefono: 0296782128

email: mauronoci@tiscali.it

PEC: mauro.noci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
181/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PARABIAGO via Sant'Ambrogio 31, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La u.i. oggetto di perizia è posta ai piani: terra, primo e secondo. A piano terra dell'edificio principale (mappale 398) è collocato un ripostiglio, mentre a piano terra dell'edificio accessorio è collocato un locale sgombero posto su due piani (terra e primo mappale 396). L'unità principale è collocata al piano secondo del mappale 398. Tutti i vani hanno accesso da cortile comune (mappale 397) con ingresso dalla via Sant'Ambrogio al civico 31.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 398 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT`AMBROGIO n. 31, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FUSIONE del 30/11/2001 Pratica n. 1144651 in atti dal 30/11/2001 FUSIONE (n. 53804.1/2001)

Coerenze: della porzione u.i. ad uso abitativo a piano secondo: a nord con altra proprietà (mapp. 496 - 643), ad est con u.i. altra proprietà, a sud con con u.i. altra proprietà e con scala comune e ballatoio, ad ovest con con u.i. altra proprietà; del ripostiglio a piano terra: a nord con altra proprietà (mapp. 496 - 643), ad est con u.i. altra proprietà, a sud e ovest con passaggio comune; dello sgombero ai piani terra e primo: a nord con u.i. altra proprietà, ad est e sud con cortile comune mapp. 397, ad ovest con altra proprietà (mapp. 360);

l'identificativo catastale completo della u.i. è: foglio 7 mappale 398 sub. 704 graffato a mappale 396 sub. 704

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.000,00</b>

Data della valutazione:

**24/10/2024**

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

Alla data del primo sopralluogo avvenuto in data 09/09/2024, causa assenza dell'esecutato, è stato possibile accedere unicamente al ripostiglio posto a piano terra, aperto, occupato abusivamente da terze persone (vedasi verbale custode giudiziario del 09/09/2024), alla data del secondo sopralluogo avvenuto in data 17/09/2024 con la presenza dell'esecutato si è potuto accedere alla u.i. ad uso abitativo del piano secondo. Contestualmente si è presa visione dall'esterno dello sgombero posto a piano terra e primo, il cui piano terra è chiuso con lucchetto e per quanto assunto da informazioni è utilizzato da terze persone.

Si evidenzia che in data 08/10/2024 è stato emesso dal Giudice della procedura Ordine di Liberazione, immediatamente esecutivo, al debitore, nonché a qualunque terzo detentore sine titolo opponibile, l'immediata consegna del compendio immobiliare pignorato al Custode Giudiziario G.I.V.G. libero da persone o cose.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I dati delle formalità indicati sono desunti dalle certificazioni notarili sostitutive e dalle ispezioni ipotecarie allegatae.

#### **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 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago Dott. Cirillo Oreste ai nn. 5528/2468 di repertorio, iscritta il 06/12/2001 a Milano 2 ai nn. 135211/31888, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000.000 Lire.

Importo capitale: 80.000.000 Lire.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nota di iscrizione per ipoteca in rinnovazione presentata il 17/11/2021 a Servizio di P.I. di Milano 2 registro particolare n. 30344, registro generale n. 163026, tipo di atto: 0676 - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, per capitale € 41.316,55 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 82.633,10

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

pignoramento, stipulata il 10/02/2007 a firma di Ufficiale Giudiziario in Milano ai nn. 20/2007 di repertorio, trascritta il 22/03/2007 a Milano 2 ai nn. 43639/23378, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 15/05/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3948/2024 di repertorio, trascritta il 26/07/2024 a Milano 2 ai nn. 103949/74213, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le certificazioni notarili sostitutive risalgono ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione dell'ultimo pignoramento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2001), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago Dott. Oreste Cirillo ai nn. 5527/2467 di repertorio, registrato il 21/12/2001 a Legnano ai nn. 1231 Serie 2V, trascritto il 06/12/2001 a Milano 2 ai nn. 135210/83988

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/1981 fino al 25/01/1999), con atto stipulato il 29/04/1981 a firma di Notaio in Parabiago Dott. Marinelli Gherardo ai nn. 79752/5414 di repertorio, registrato il 15/05/1981 a Legnano ai nn. 837, trascritto il 27/05/1981 a Milano 2 ai nn. 33033/25869

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/1981 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 29/04/1981 a firma di Notaio in Parabiago Dott. Marinelli Gherardo ai nn. 79752/5414 di repertorio, registrato il 15/05/1981 a Legnano ai nn. 837, trascritto il 27/05/1981 a Milano 2 ai nn. 33033/25869.

Si segnala che la signora DATO OSCURATO catastalmente è individuata come DATO OSCURATO, non è determinabile dallo scrivente quale sia il corretto nome essendo il codice fiscale indicato sia in catasto che sull'atto notarile valido per entrambi i cognomi

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/1999

fino al 03/12/2001), registrato il 19/07/1999 a Legnano ai nn. 563 Volume 1999, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44238/30231

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/1999 fino al 03/12/2001), registrato il 19/07/1999 a Legnano ai nn. 563 Volume 1999, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44238/30231

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/1999 fino al 03/12/2001), registrato il 19/07/1999 a Legnano ai nn. 563 Volume 1999, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44238/30231

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/1999 fino al 03/12/2001), registrato il 19/07/1999 a Legnano ai nn. 563 Volume 1999, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44238/30231.

Si segnala che la signora DATO OSCURATO catastalmente è individuata come DATO OSCURATO, non è determinabile dallo scrivente quale sia il corretto nome essendo il codice fiscale indicato sia in catasto che sull'atto notarile valido per entrambi i cognomi

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

Da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Parabiago, il cui servizio di ricerca è disponibile sul sito del Comune tramite portale telematico Cportal non è stato possibile con gli elementi a disposizione reperire pratiche edilizie utilizzando le informazioni note (titolari presenti e passati, indirizzo immobili, identificativi catastali) così come desunti dalla documentazione disponibile agli atti (visura catastale, copia atto notarile, certificazione notarile sostitutiva).

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 46 del 29/09/2023, l'immobile ricade in zona UT 01 - Tessuto di impianto tradizionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 19 N.d.A. P.d.R.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Non è possibile esprimere valutazioni in quanto manca la documentazione di base per il riscontro, si rimanda pertanto ai disposti del D.P.R. 380/2001 in relazione alla determinazione di stato legittimo dell'immobile così come prevista all'art. 9-bis comma 1-bis.

Si segnala che le dimensioni del wc esistente a piano secondo sono inferiori alle minime previste del Regolamento Locale di Igiene, per le dimensioni ai fini di agibilità della u.i. si rimanda ai disposti del D.P.R. 380/2001 art. 24 comma 5-bis e da quello che sarà il recepimento dell'amministrazione comunale in merito.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07) e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia che sulla scheda planimetrica catastale è riportata a piano secondo un'altezza di cm 260 in realtà in luogo si rileva un'altezza di cm 249 all'intradosso di un controsoffitto in legno che fa ritenere vi sia un ulteriore spazio al di sopra di esso. Si evidenzia inoltre che per il ripostiglio a piano terra la scheda catastale non riporta l'altezza interna. In ogni caso si ritiene con riferimento a quanto indicato nella circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010 lettera e), che le lievi difformità riscontrate non abbiano rilevanza catastale e quindi non comportino l'obbligo di denuncia di variazione.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Non è possibile esprimere valutazioni in quanto manca la documentazione di base per il riscontro, si rimanda pertanto ai disposti del D.P.R. 380/2001 in relazione alla determinazione di stato legittimo dell'immobile così come prevista all'art. 9-bis comma 1-bis.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non è stato possibile reperire documentazione inerente quanto previsto dal D.M. 37/2008 in ordine alle dichiarazioni di conformità degli impianti

BENI IN PARABIAGO VIA SANT'AMBROGIO 31

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PARABIAGO via Sant'Ambrogio 31, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La u.i. oggetto di perizia è posta ai piani: terra, primo e secondo. A piano terra dell'edificio principale (mappale 398) è collocato un ripostiglio, mentre a piano terra dell'edificio accessorio è collocato un locale sgombero posto su due piani (terra e primo mappale 396). L'unità principale è collocata al piano secondo del mappale 398. Tutti i vani hanno accesso da cortile comune (mappale 397) con ingresso dalla via Sant'Ambrogio al civico 31.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 398 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'AMBROGIO n. 31, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FUSIONE del 30/11/2001 Pratica n. 1144651 in atti dal 30/11/2001 FUSIONE (n. 53804.1/2001)

Coerenze: della porzione u.i. ad uso abitativo a piano secondo: a nord con altra proprietà (mapp. 496 - 643), ad est con u.i. altra proprietà, a sud con u.i. altra proprietà e con scala

comune e ballatoio, ad ovest con con u.i. altra proprietà; del ripostiglio a piano terra: a nord con altra proprietà (mapp. 496 - 643), ad est con u.i. altra proprietà, a sud e ovest con passaggio comune; dello sgombero ai piani terra e primo: a nord con u.i. altra proprietà, ad est e sud con cortile comune mapp. 397, ad ovest con altra proprietà (mapp. 360);  
l'identificativo catastale completo della u.i. è: foglio 7 mappale 398 sub. 704 graffato a mappale 396 sub. 704

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da più vani.

La porzione di essa ad uso abitativo è posta al piano secondo fuori terra a cui si accede da una scala e ballatoio comuni.

Le altre porzioni sono poste una al piano terra del medesimo corpo (mappale 398) e l'altra ad uso sgombero è posta ai piani terra e primo di un corpo accessorio (mappale 396) posto nel medesimo cortile.

La superficie utile del vano principale della porzione abitativa a piano secondo è pari a mq 23. La superficie utile del vano accessorio ad uso wc all'interno della medesima porzione è pari a mq 2. La superficie utile totale della porzione abitabile è quindi pari a mq 25. La superficie lorda dei vani compresi tavolati divisorii, muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a 32 mq.

La superficie utile del locale accessorio ad uso rustico a piano terra è pari a mq 7. La superficie lorda dei vani compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a 10 mq.

La superficie utile del locale accessorio ad uso sgombero composto al piano terra da un unico vano ed al piano primo da un unico vano con prospiciente ballatoio non protetto (copertura del piano sottostante) è pari a mq 14. La superficie lorda dei vani compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) e ballatoio esterno a piano primo è pari a 22 mq.

Finiture dell'unità principale ad uso abitativo a piano secondo:

I serramenti e porta di ingresso sono in legno a vetro singolo.

La porta interna al wc è in pvc con apertura a soffietto.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Gli intonaci interni, sono di tipo a "civile".

La porzione di u.i. risulta non connessa alle pubbliche utenze (elettrico, riscaldamento, idrico), ed in pessimo stato di manutenzione con presenza elevata di infiltrazioni, muffe, deterioramento di parti interne ed impianti.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica.

Finiture delle unità accessorie (ripostiglio a piano terra e sgombero ai piani terra e primo):

Le porzioni di u.i. risultano non connesse alle pubbliche utenze (elettrico, riscaldamento, idrico), ed in pessimo stato di manutenzione.

#### CLASSE ENERGETICA:



[350.92 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1516800046416 registrata in data 04/11/2016

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	32,00	x	100 %	=	32,00
ripostiglio PT	10,00	x	25 %	=	2,50
sgombero PT	12,00	x	25 %	=	3,00
sgombero P1 + ballatoio /copertura	10,00	x	25 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>				<b>40,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ed accessoria ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Milano); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Il valore indicato in perizia è comprensivo della quota proporzionale di proprietà delle parti comuni e/o ad esse assimilabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 500,00 = **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	40,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>20.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.000,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.000,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.000,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.000,00**

data 24/10/2024

il tecnico incaricato  
Mauro Noci