



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

162/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

EVOLVE SPV srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Annamaria Francesca Battaglia

CF: BTTNMR69R44C139W

con studio in SARONNO (VA) VIA MIOLA N.20

telefono: 029623793

email: architettobattaglia.studio@gmail.com

PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PARABIAGO Via Luca della Robbia s.n.c., frazione San Lorenzo di Parabiago, della superficie commerciale di **81,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio composto da piano terra e piano interrato, situato nella zona periferica del comune di Parabiago, nella frazione di San Lorenzo.

E situato al piano terra di un complesso condominiale ed è nelle immediate vicinanze della Strada Statale del Sempione. Davanti all'immobile è presente un parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 348 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 58 mq, rendita 1.267.08 Euro. indirizzo catastale: Via Luca della Robbia, piano: S1 - T, intestato a

Coerenze: piano terra: a nord vano scala comune, sud cortile comune, est cortile comune, ovest altra unità immobiliare. Piano interrato: a nord vano scala comune, sud terrapieno, est terrapieno, ovest altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.029,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.029,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.029,50
Data della valutazione:	08/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Comunico che durante il sopralluogo c'è stata massima disponibilità da parte dell'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/02/2005 a firma di Esatri Esazione Tributi spa di Milano ai nn. 1857/68 di repertorio, iscritta il 02/03/2005 a Milano 2 ai nn. 28312/6285, a favore di Esatri Esazione Tributi spa, contro _____, derivante da Atto di Esatri Esazione Tributi spa.

Importo ipoteca: 19398,76.

Importo capitale: 9699,38.

Annotazione n. 104693/16485 del 02/08/2019 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Milano del 19/3/2018 repertorio n. 1639. Restrizione di beni relativa ad altri beni omissis in Nerviano

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 25/11/2021 a Milano 2 ai nn. 168018/31191, a favore di Intesabci spa, contro _____, derivante da IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 258203,00.

Importo capitale: 129115,00.

Iscrizione ipotecaria in rinnovazione in virtù di atto del notaio Artidoro Solaro di Nerviano del 15/11/2001 rep. 125585. Formalità di riferimento: iscrizione del 29/11/2001 n. 130948/31003 a garanzia della somma di € 129.115,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Parabiago, via Luca della Robbia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 348 sub. 5.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2023 a firma di UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2708 di repertorio. trascritta il 26/05/2023 a Milano 2 ai nn. 72126/50249, a favore di Evolve Spv srl, contro _____, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale 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: € 436,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 436,08

Millesimi condominiali: 15,20 piano terra,

Ulteriori avvertenze: 6.51 piano interrato

In riferimento all'impianto di riscaldamento, l'amministratore mi comunica che è condominiale ma, per il negozio, non ha mai funzionato. Visto che al negozio non serviva, si sono accordati nel non pagare nulla. Qualora dovesse servire a nuovo acquirente sarà da incaricare termotecnico per rimuovere anomalia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intera proprietà è pervenuta alla sig.ra _____ coniugi _____ ti
per acquisto effettuato con atto 29/06/1984 n. 221579 notaio Giovanni Olivares

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2001), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di notaio Artidoro Solaro di Nerviano ai nn. 125584 di repertorio, trascritto il 29/11/2001 a Milano 2 ai nn. 130947/81377

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso esecuzione lavori N. 655/77, intestata a _____, per lavori di Costruzione di case plurifamiliari e attrezzature commerciali, presentata il 26/07/1977 con il n. 9837 di protocollo, rilasciata il 28/12/1977, agibilità del 08/05/1987

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 25/11/2020 approvazione variante generale, l'immobile ricade in zona R2A - Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale - alta densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di attuazione art. 20

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione agli importi riportati per la regolarità degli impianti, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione impianto elettrico esistente: € 1.000,00
- Certificazione impianto idrosanitario: € 500,00

L'impianto elettrico e idrosanitario risultano presumibilmente non conformi. L'aggiudicatario dovrà far verificare la conformità degli impianti, come da DM 37/2008, da un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali. Generalmente, per la certificazione impianti elettrici esistenti il costo è di circa € 1.000,00. Per l'impianto idrosanitario il costo per la certificazione è di circa € 500,00. Se il professionista dovesse rilevare alcune difformità rispetto alle normativa vigente, quest'ultimo potrebbe richiedere delle modifiche utili al raggiungimento delle condizioni di sicurezza e a questo punto l'importo economico cambierebbe.



negozio a PARABIAGO Via Luca della Robbia s.n.c., frazione San Lorenzo di Parabiago, della superficie commerciale di **81,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà :)

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio composto da piano terra e piano interrato, situato nella zona periferica del comune di Parabiago, nella frazione di San Lorenzo.

E situato al piano terra di un complesso condominiale ed è nelle immediate vicinanze della Strada Statale del Sempione. Davanti all'immobile è presente un parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 348 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 58 mq, rendita 1.267.08 Euro, indirizzo catastale: Via Luca della Robbia, piano: S1 - T, intestato a

Coerenze: piano terra: a nord vano scala comune, sud cortile comune, est cortile comune, ovest altra unità immobiliare. Piano interrato: a nord vano scala comune, sud terrapieno, est terrapieno, ovest altra unità immobiliare.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre

presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	
scuola elementare	
centro sportivo	
farmacie	
supermercato	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km	
aeroporto distante 30 km	
ferrovia distante 3 km	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	
esposizione:	
luminosità:	
panoramicità:	
impianti tecnici:	
stato di manutenzione generale:	
servizi:	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramneto è un negozio posto al piano terra di un edificio condominiale degli anni 80.

E' composto da piano terra e piano interrato, situato nella zona periferica del comune di Parabiago, nella frazione di San Lorenzo, nelle immediate vicinanze della Strada Statale del Sempione. Davanti all'immobile è presente un parcheggio.

Il negozio al piano terra è un locale con una superficie commerciale di 55,50 mq e altezza interna di 3,25 m, è situato ad angolo con parete esterna vetrata e saracinesche avvolgibili elettriche. Attualmente il locale, per ragioni legate all'attività che vi svolgeva, è suddiviso da pareti mobili e una parte è controsoffittato con doghe in alluminio.

Al piano interrato è presente un magazzino con una superficie commerciale di 52,22 mq e altezza interna di 2,83 mq con servizio igienico. Tramite una porta è possibile accedere al vano scala comune.

I due piani sono collegati da scala interna a chiocciola e sono pavimentati. In bagno è presente uno scaldacqua, mentre il riscaldamento è centralizzato con caloriferi in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato con canaline a vista.



PROSPETTO ESTERNO



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

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
NEGOZIO piano terra	55,50	x	100 %	=	55,50
MAGAZZINO piano interrato	52,22	x	50 %	=	26,11
Totale:	107,72				81,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Territorio

Valore minimo: 797,00

Valore massimo: 1.084,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.300,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.120,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,61 x 950,00 = 77.529,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.529,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.529,50

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	negozio	81,61	0,00	77.529,50	77.529,50
				77.529,50 €	77.529,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 76.029,50

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: € 76.029,50

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: € 76.029,50

data 08/09/2023

il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia

