TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

143/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Manuela Colombo

CF:CLMMNL77E64F205S
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15
telefono: 00390331649072
fax: 03311814145
email: colombomanuelarch@libero.it
PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PARABIAGO VIA SAN SEBASTIANO 136, frazione VILLASTANZA, della superficie commerciale di **144,02** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Villastanza, frazione del comune di Parabiago, in affaccio su Via San Sebastiano al civico 136.

Oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento in villa disposto su due livelli collegati tra loro da scala interna e composto da angolo cottura, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno, un terrazzo e due balconi al piano terra, nonché centrale termica, vano di cantina e disimpegno al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1, ha un'altezza interna di 3,20 con ribassamenti.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 561 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SEBASTIANO n. 136 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2017 Pratica n. MI0191180 in atti dal 14/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60931.1/2017)
  Coerenze: PIANO TERRA: nord: mappale 560, est: cortile di proprietà, sud: mappale 353, ovest: scala comune e cortile di proprietà in affaccio su Via San Sebastiano. PIANO INTERRATO: nord: mappale 560, est: cortile di proprietà, sud: A.U.I., ovest: scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**144,02 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 226.332,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 226.332,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 226.332,00**

Data di conclusione della relazione: **07/10/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dalla Sig.ra [redacted] con i tre figlii.
Il Sig. [redacted] non vive più li.
Accesso agevole. Persone molto cortesi e collaborative.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 23/01/2017 a firma di Noatio Villa Roberto ai nn. 96720/37522 di repertorio, registrata il 30/01/2017 a Milano 6 ai nn. 2827/1T, iscritta il 30/01/2017 a Conservatoria RRII di Milano2 ai nn. 10358/1801, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 320.000,00.
Importo capitale: 160.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/05/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZO ai nn. 2831/2025 di repertorio, trascritta il 16/05/2025 a Ufficio provinciale di MILANO 2 ai nn. 67951/46953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
LA NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ESEGUITO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO SI E' PERFEZIONATA IN DATA 11.4.2025 NEI RIGUARDI DELLA SIGNORA [redacted] ED IN DATA 7.5.2025 NEI RIGUARDI DEL SIGNOR [redacted] NELLE FORME DI CUI ALL'ART. 143 CPC (DEPOSITO PRESSO LA CASA COMUNALE DI PARABIAGO EFFETTUATO IN DATA 16.4.2025).SI PUNTUALIZZA ALTRESI' CHE LA NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATA RICHIESTA DALLA BANCA DEL PIEMONTE SPA IN QUALITA' DI MANDATARIA AUTORIZZATA DELLA BP RMBS

2023 SRL IN VIRTU' DI PROCURA CONFERITA CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 18.5.2023 DAL NOTAIO AVV. EUGENIA CARICATO R EP. 9.698

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:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2017), con atto stipulato il 23/01/2017 a firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 96719/37521 di repertorio, registrato il 30/01/2017 a Milano 6 ai nn. 2825 Serie 1T, trascritto il 30/01/2017 a Uffico del territorio di Milano 2 ai nn. 10355/6507.
Regime di separazione dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2017), con atto stipulato il 23/01/2017 a firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 96719/37521 di repertorio, registrato il 30/01/2017 a Milano 6 ai nn. 2825 Serie 1T, trascritto il 30/01/2017 a Uffico del territorio di Milano 2 ai nn. 10355/6507.
Regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/07/2015 fino al 23/01/2017), registrato il 23/10/2015 G.N. den. n. 1092 vol. 9990, intavolato il 28/06/2016 a Ufficio del Territorio di Milano 2 G.N. 74192/46841.
Successione in morte di [redacted] Accettazione tacita di eredita trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 15-07-2016 al n. 82519 del registro generale e al n. 52201 del registro particolare.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/07/2015 fino al 23/01/2017), registrato il 23/10/2015 G.N. den. n. 1092 vol. 9990, intavolato il 28/06/2016 a Ufficio del Territorio di Milano 2 G.N. 74192/46841.
Successione in morte di [redacted] Accettazione tacita di eredita trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 15-07-2016 al n. 82519 del registro generale e al n. 52201 del registro particolare.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/07/2015 fino al 23/01/2017), registrato il 23/10/2015 G.N. den. n. 1092 vol. 9990, intavolato il 28/06/2016 a Ufficio del Territorio di Milano 2 G.N. 74192/46841.
Successione in morte di [redacted] Accettazione tacita di eredita trascritta presso l'Ufficio del

Territorio di Milano 2 il 15-07-2016 al n. 82519 del registro generale e al n. 52201 del registro particolare.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 14/04/2016 fino al 22/06/2017), con atto stipulato il 14/04/2016, registrato il 19/01/2005 a Ufficio del Registro di Legnano G.N. den. n. 28 vol. 2005, intavolato il 22/08/2005 a Ufficio del Territorio di Milano 2 G.N. 128763/66980.
Causa morte del Sig. [redacted] Accettazione tacita di eredita trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 15-07-2016 al n. 82518 del registro generale e al n. 52200 del registro particolare.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 14/04/2016 fino al 22/06/2017), con atto stipulato il 14/04/2016, registrato il 19/01/2005 a Ufficio del Registro di Legnano G.N. den. n. 28 vol. 2005, intavolato il 22/08/2005 a Ufficio del Territorio di Milano 2 G.N. 128763/66980.
Causa morte del Sig. [redacted] Accettazione tacita di eredita trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 15-07-2016 al n. 82518 del registro generale e al n. 52200 del registro particolare.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 14/04/2016 fino al 22/06/2017), con atto stipulato il 14/04/2016, registrato il 19/01/2005 a Ufficio del Registro di Legnano G.N. den. n. 28 vol. 2005, intavolato il 22/08/2005 a Ufficio del Territorio di Milano 2 G.N. 128763/66980.
Causa morte del Sig. [redacted] Accettazione tacita di eredita trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 15-07-2016 al n. 82518 del registro generale e al n. 52200 del registro particolare.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/04/2016 fino al 22/06/2017), con atto stipulato il 14/04/2016, registrato il 19/01/2005 a Ufficio del Registro di Legnano G.N. den. n. 28 vol. 2005, intavolato il 22/08/2005 a Ufficio del Territorio di Milano 2 G.N. 128763/66980.
Causa morte del Sig. [redacted] Accettazione tacita di eredita trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 15-07-2016 al n. 82518 del registro generale e al n. 52200 del registro particolare.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di divisione (dal 22/06/2016 fino al 23/01/2017), con atto stipulato il 22/06/2016 a firma di Notaio Fenaroli Guido ai nn. 32141/8027 di repertorio, registrato il 22/06/2016 a Pubblico ufficiale FENAROLI GUIDO, trascritto il 15/07/2016 a Ufficio del Territorio di Milano 2 ai nn. 82517/52199

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di divisione (dal 22/06/2016 fino al 23/01/2017), con atto stipulato il 22/06/2016 a firma di Notaio Fenaroli Guido ai nn. 32141/8027 di repertorio, registrato il 22/06/2016 a Pubblico ufficiale FENAROLI GUIDO, trascritto il 15/07/2016 a Ufficio del Territorio di Milano 2 ai nn. 82517/52199

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria **N. 58/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI LOCALE SGOMBERO AL PIANO SEMINTERRATO, MODIFICHE

APERTURE PERIMETRALI ED ESTERNE E MODIFICHE INTERNE, presentata il 01/03/2016 con il n. 5812 di protocollo, rilasciata il 11/05/2016 con il n. 12938 di protocollo.
Integrazione tavole in sostituzione del 11/05/2016 Protocollo 20160012938

SCIA **N. 141/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUONA RECINZIONE INTERNA PER DIVISIONE CORTILE COMUNE SENZA FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE, presentata il 24/05/2013 con il n. 15151 di protocollo, rilasciata il 06/06/2013 con il n. 201300165259 di protocollo.
Lavori ultimati il 04/08/2014

N. 175/1992, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIMOZIONE E SOSTITUZIONE DELLA RECINZIONE IN LASTRE PREFABBRICATE ESISTENTE, presentata il 03/04/1992 con il n. 9266 di protocollo, rilasciata il 13/05/1992 con il n. 12630 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 240/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE CASA DI ABITAZIONE, presentata il 21/04/1986 con il n. 5912 di protocollo, rilasciata il 19/06/1986, agibilità del 29/03/1991.
Integrazioni del 01/07/1986 pro. 9926. Richiesta di agibilità del 13/04/1988 protocollo. 5720

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 344/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE TRATTO DI RECINZIONE INTERNA E APERTURA AL PIANO PRIMO, presentata il 27/06/1980 con il n. 8152 di protocollo, rilasciata il 28/07/1980.
Commissione edilizia del 23/07/1980.

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 5/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA E MESSA IN OPERA CANALI DI GRONDA, presentata il 10/01/1977 con il n. 167 di protocollo, rilasciata il 25/03/1977.
Sottoposta alla commissione edilizia il 19/01/1977

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 250/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E SOPRALZO DELLO STESSO CON 4 LOCALI + SERVIZI, presentata il 05/08/1960 con il n. 7274 di protocollo, rilasciata il 05/09/1960, agibilità del 21/02/1962.
Agibilità richiesta il 09/02/1962 protocollo. 1404

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 80 del 25/11/2020, l'immobile ricade in zona R2B - Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale - bassa densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 20 comma 1-2-3-5 Norme di Attuazione del PdR del PGT del Comune di Parabiago

.
Con la delibera di Consiglio Comunale n.80 del 25.11.2020, esecutiva ai sensi di legge, sono state controdedotte le osservazioni ed approvati gli atti costituenti la Variante Generale del P.G.T. vigente e della correlata Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Secondo le disposizioni di cui all’art. 13 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 gli atti di PGT hanno acquistato efficacia in data 27 gennaio 2021, a seguito della pubblicazione dell’avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione (BURL N. 4 DEL 27.01.2021).

Successivamente, con delibera di Consiglio Comunale n.20 del 29.03.2021 sono state approvate, ai sensi e per gli effetti dell’art.13 comma 14-bis della Legge regionale 12/2005, le correzioni di errori materiali, rettifiche interpretazioni autentiche degli atti di P.G.T. (BURL serie Avvisi e concorsi n.19 del 12.05.2021

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

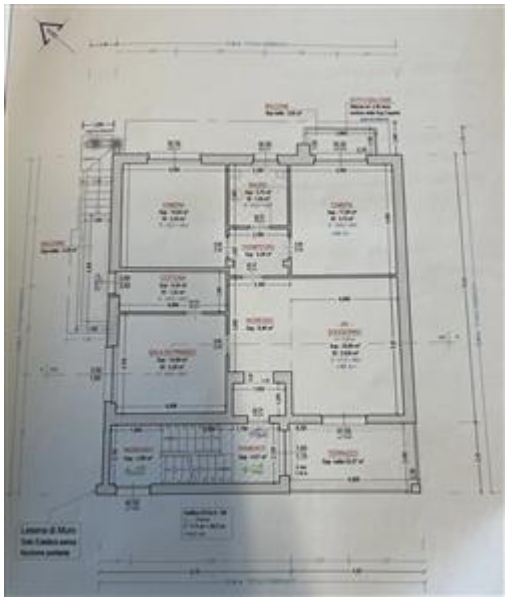
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

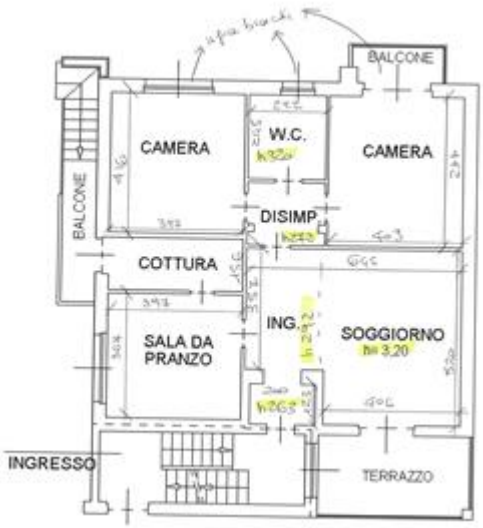
Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO RIALZATO: alcuni locali hanno un ribassamento che non è indicato nè nella pratica edilizia nè nella scheda catastale. PIANO INTERRATO: E' stato realizzato un piccolo bagnetto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica di sanatoria e pagamento sanzione amministrativa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia comprensiva di onorario professionista incaricato per rilievo e istanze, oneri comunali e diritti di segreteria: €.2.500,00
- Sanzione amministrativa: €.1.000,00

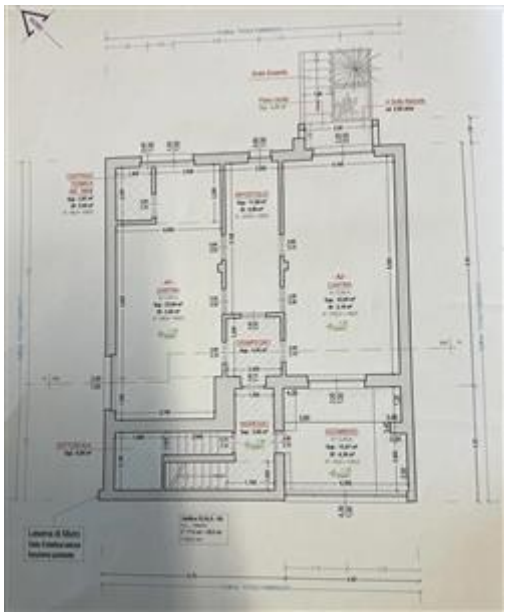
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.
Verificare con l'uffico tecnico del comune di Parabiago il bagno nel piano interrato



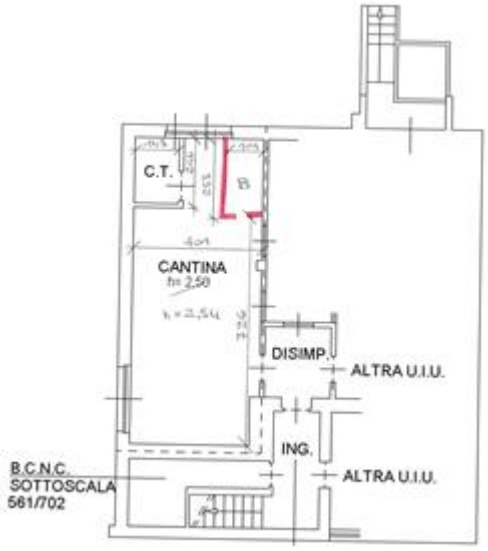
piano rialzato autorizzato (tav.3 del PdC in San n. 58/2016)



piano rialzato rilevato



piano interrato autorizzato (tav.3 del PdC in San n. 58/2016)



piano interrato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO RIALZATO: alcuni locali hanno un ribassamento che non è indicato nè nella pratica edilizia nè nella scheda catastale. PIANO INTERRATO: E' stato realizzato un piccolo bagnetto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione di due nuove schede catastali dopo deposito pratica di sanatoria: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..
NON REPERITE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

BENI IN PARABIAGO VIA SAN SEBASTIANO 136, FRAZIONE VILLASTANZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO VIA SAN SEBASTIANO 136, frazione VILLASTANZA, della superficie commerciale di **144,02** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Villastanza, frazione del comune di Parabiago, in affaccio su Via San Sebastiano al civico 136.

Oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento in villa disposto su due livelli collegati tra loro da scala interna e composto da angolo cottura, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno, un terrazzo e due balconi al piano terra, nonché centrale termica, vano di cantina e disimpegno al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1, ha un'altezza interna di 3,20 con ribassamenti.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 561 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SEBASTIANO n. 136 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2017 Pratica n. MI0191180 in atti dal 14/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60931.1/2017)
  Coerenze: PIANO TERRA: nord: mappale 560, est: cortile di proprietà, sud: mappale 353, ovest: scala comune e cortile di proprietà in affaccio su Via San Sebastiano. PIANO INTERRATO: nord: mappale 560, est: cortile di proprietà, sud: A.U.I., ovest: scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

Fronte su strada e fronte nord

Fronte est su cortile comune

Fronte nord con passaggio carraio comune

Fronte in affaccio su Via San Sebastiano

Passaggio carraio comune

Cancello carraio e pedonale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Arconate, Cornaredo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei SS. Gervaso e Protaso, Villa Ida Lampugnani, Villa Maggi-Corvini, Parco dei Mulini.

Chiesa dei SS. Gervaso e Protaso

Villa Ida Lampugnani

Villa Maggi-Corvini

Parco dei Mulini

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	al di sopra della media
autobus distante 200 mt	ottimo
autostrada distante 9 km	buono
ferrovia distante 2,2 km	ottimo

superstrada distante 12,6 km — buono
tangenziale distante 12,7 km — buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato a Villastanza, frazione del comune di Parabiago delimitata a nord-ovest dal canale Villoresi, a nord-est dalla ferrovia Domodossola-Milano e a sud-est dalla S.P. 171 proveniente da Inveruno, mentre a sud-ovest confina con la frazione Villapia. È circondata a ovest, sud dai boschi del Parco del Roccolo. Ad est confina con Nerviano.

La zona è a destinazione residenziale circondata da aree agricole e boscate e da una zona industriale.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento in villa su due livelli collegati tra loro da scala interna.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

In affaccio su Via San Sebastiano, in direzione sud est, sulla sinistra è visibile la villa e le parti circostanti a cortile

L'immobile si sviluppa su tre piani, due fuori terra e uno semi-interrato

La casa è stata costruita prima degli anni '60. Successivamente ristrutturata ma non si sa la data.

Presenta le facciate in intonaco bianco e porzioni in mattoni a vista.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: ingresso, angolo cottura, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno, un terrazzo e due balconi al piano terra, nonché centrale termica, vano di cantina e disimpegno al piano interrato.

Il bagno al piano terra è composto da wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice

Il bagno al piano interrato, realizzato senza alcuna pratica edilizia, invece è composto da wc, lavabo e doccia.

L'altezza interna al piano terra è di 3,20 con alcuni ribassamenti mentre il piano interato ha una altezza di 2,50.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria garantita da caldaia autonoma alimentata a gas.

Le finiture sono tenute bene e si ritiene che la proprietà sia adeguata alla destinazione.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Cortile comune diviso tramite una recinzione interna realizzata nel 2013.

Il mappale 560 è in comune con l'immobile retrostante e funge da passo carraio per il mappale 561 e il 701

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in Intonaco bianco e — nella media

mattoni a vista

cancello: cancello carraio realizzato in ferro con apertura a due ante battenti apertura elettrica. fotocellule e lampeggiante di emergenza — al di sopra della media

cancello: cancello pedonale realizzato in ferro con apertura ad un'anta battente apertura manuale con serratura elettrica. Recinzione in C.A. — nella media

pavimentazione esterna: realizzata in porzioni in quadrotti, pietrisco, parti piastrellate e porzioni a verde — nella media

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio. struttura in legno — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di colore marrone dim. cm 33x33 posati ortogonalmente. in cucina e sala da pranzo — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in marmo dim. cm 20x40 posate a correre. Ingresso e soggiorno — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in parquet a listelli posato a correre. Posato nel disimpegno notte e nelle due camere da letto — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrella color marrone dim. cm 25x25 posata ortogonalmente. posato in bagno — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di colore beige dim. cm 33x33 posati ortogonalmente. in cantina — al di sopra della media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrella color marrone dim. cm 25x25 posate ortogonalmente. a tutta altezza — al di sopra della media

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrella colore bianco dim. cm 20x20 posate ortogonalmente — al di sopra della media

plafoni: realizzati in intonaco bianco — al di sopra della media

infissi interni: porte a battente realizzati in legno lavorato. maniglie in ottone lavorate. Porte zona giorno — al di sopra della media

infissi interni: porte a battente realizzati in legno lavorato colore bianco. maniglie finitura ottone. Porte zona notte — al di sopra della media

portone di ingresso: porte a battente realizzato in legno lavorato. maniglia in ottone lavorate.

infissi esterni: finestre e portefinestre realizzati in legno colore naturale. doppi vetri. Zona giorno — al di sopra della media

infissi esterni: finestre e portefinestre realizzati in legno colore bianco. doppi vetri. Zona notte — al di sopra della media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno colore naturale — al di sotto della media

infissi esterni: Portoncino con sopraluce e anta — al di sopra della media

fissa e una battente realizzati in legno e vetro. apertura con serratura elettrica

scale: scala comune con rivestimento in pietra lucida. pianerottoli in pietra alla palladiana. Parapetto in ferro — al di sopra della media

Degli Impianti:

termico: caldaia marca Beretta con alimentazione in gas i diffusori sono in caloriferi in ghisa — nella media

elettrico: sottotraccia conformità: placche B-Ticino in alluminio — al di sopra della media

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split in soggiorno — nella media

citofonico: audio — nella media

antifurto: conformità: NON PRESENTE

Soggiorno

Cottura

Camera matrimoniale

Camera

Bagno

Cantina piano interrato

CLASSE ENERGETICA:

G

[346,84 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1516800020516 registrata in data 13/05/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	117,00	x	100 %	=	117,00
Terrazzo	10,57	x	30 %	=	3,17
Balcone	2,83	x	30 %	=	0,85
Cantina (compresa di locale tecnico)	46,00	x	50 %	=	23,00
Totale:	**176,40**				**144,02**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo 1.628 €/mq

Valore massimo 1.790 €/mq

I valori assunti sono riferiti alle abitazioni in stabili di fascia media. Si assume come valore medio 1.709,00 €/mq

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (OMI)

Zona D2

Valore minimo 1.450,00 €/mq

Valore massimo 1.750,00 €/mq

I valori assunti sono riferiti ad abitazioni civili stato conservativo normale. Si assume come valore medio 1.600,00 €/mq

SVILUPPO DI VALUTAZIONE

Il valore medio di riferimento pari a 1.654,00 €/mq arrotondato a 1.650,00 €/mq

Inoltre:

- tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, considerando la tipologia, la qualità delle finiture, il livello di esistenza, degrado, vetustà, usura ed obsolescenza tecnologica e funzionale;

- acquisendo ed esaminando le caratteristiche catastali e il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione dei servizi della zona.

Applicando il metodo sintetico comparativo, anche sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, ma soprattutto della conoscenza del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" è pari a 1.600,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	144,02	x	1.600,00	=	**230.432,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 230.432,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 230.432,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prezzo medio stabilito facendo una media tra i prezzi definiti da Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate (OMI), il borsinoimmobiliare.it e prezzi medi indicativi degli immobili in vendita nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano per via telematica, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Parabiago, agenzie: per via telematica e telefonica, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI), ed inoltre: il borsinoimmobiliare.it

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	144,02	0,00	230.432,00	230.432,00
				230.432,00 €	**230.432,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 226.332,00**

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:	**€. 226.332,00**
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:	**€. 226.332,00**

data 07/10/2025

il tecnico incaricato
Manuela Colombo