



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 114/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINDOMESTIC BANCA S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ALBERTO TARQUINI**

CF:TRQLRT56B07L117K  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA G. ROSSINI 85  
telefono: 00390331686515  
email: studioarchitettotarquini@gmail.com  
PEC: arch.albertotarquini@pcert.postecert.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2019

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a PARABIAGO VIA DEI GELSI 11, quartiere RAVELLO, della superficie commerciale di **221,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare abitazione in villino (villino bifamiliare) oggetto di perizia ed identificato attualmente al mappale 1333 in forza di

pratica di costituzione del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332436.1/1997) si sviluppa a piano terra, primo, secondo (mansarda) e cantina nel fabbricato di Via dei Gelsi n. 11 a Parabiago, avente accesso dalla medesima pubblica via mediante stradina che conduce ad un cancello dalla quale si esercitano gli ingressi carraio e pedonale alla proprietà. La proprietà risulta per l'intero recintata da recinzione in muro e cancellata in metallo, ed all'interno vi sono numerosi spazi a verde e camminamenti pavimentati. Il fabbricato si accede tramite porta blindata a piano terra mentre vi è un secondo accesso direttamente comunicante con piano cantina mediante una scala esterna nel cortile. La vila è composta da : a pino terra: ingresso, disimpegno, ampia cucina e soggiorno, bagno, oltre a patio coperto comunicante. a piano primo dal quale si accede mediante scala interna: duye camere da letto (di cui una ad uso studio) e bagno, oltre loggiato comunicante con camera; a piano sottotetto (mansarda) : superficie unica mansardata denominata deposito occasionale (al momento del sopralluogo l'intera mansarda è risultata adibita a due locali (camera da letto e bagno); a piano cantina: locale cantina e tre locali accessori di cui uno adibito a bagno e uno lavanderia. il tutto meglio identificato nella scheda planimetrica catastale allegata doc. 17 e

relativa al mappale 1333. Lo scrivente precisa di aver trovato l'appartamento in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con alcune rifiniture di pregio interne ed esterne, abitato dall'esecutato come si evince dal verbale operazioni, ad apparenza non necessarie opere di ripristino e sistemazioni. Lo stato dell'immobile è raffigurato nell'elaborato fotografico redatto dal CTU e allegato

quale doc. 21. come precisato a verbale dall'esecutato , l'immobile: - non ha amministratore condominiale; - ha riscaldamento autonomo con caldaia posizionata su balcone a piano primo; - non ha subito lavori edili da parte dell'esecutato; ha impianto di condizionamento unicamente in mansarda; - nessun impianto domotica e nessuna automazione ai serramenti; - serramenti in legno e persiane prive di elementi anti zanzare, ad eccezione di n. 4serramenti in pvc a piano primo; I bagni ai piani abitabili sono dotati di wc, bidet, lavabo e doccia (uno ha in dotazione vasca da bagno) le pareti e pavimenti sono rivestiti di piastrelle in ceramica. Gli elementi radianti sono in alluminio. Il locale bagno nella mansarda è dotato di doccia, bidet, water, lavabo, con pareti rivestite in piastrelle di ceramica, pavimentazioni in ceramica; nella lavanderia a piano cantina vi è lavatrice e stenditoio. Sempre a piano cantina vi è camino a legna.

La pavimentazione del fabbricato è prevalentemente in piastrelle di ceramica, ad eccezione delle camere a piano primo dotate di pavimento in parquet., come si evince dal rilievo fotografico del CTU allegato doc. 21. Dal locale soggiorno si accede a vano scala interno per l'accesso al locale cantina e piano primo, dal quale poi mediante scala si raggiunge la mansarda. Il contesto ove è collocato il fabbricato è in buono stato di manutenzione, in zona tranquilla e ben servita, senza la necessità di alcune opere di miglioria alle facciate e alle zone esterne ad eccezione di porzione di pavimentazione sul retro cantina. per quanto concerne la conformità dei locali e accessori si rimanda agli specifico capitoli della perizia. l'impianto elettrico e termoidraulico allo stato del sopralluogo risulta funzionante; al CTU non è stata fornita la certificazione energetica. Vi è la presenza di impianto citofonico e antenna tv. Si precisa che l'unità immobiliare al momento del sopralluogo è abitata dall'esecutato come dichiarato a verbale. Lo scrivente per meglio visualizzare i luoghi ha provveduto a redigere elaborato fotografico (vedasi allegato doc. 21). L'unità immobiliare oggetto di



valutazione è posta al piano terra primo mansarda e cantina, oltre ad aree private esterne e tettoia. Quest'ultima viene utilizzata per il ricovero di autovetture, ha pavimentazione in ceramica e basculante in metallo, come si evince da fotografia allegata. Per le altezze interne si rimanda alla scheda planimetrica catastale allegata doc. 17 ed alla tavola grafica allegata doc. 9. Non vi è ascensore. Come precisato nell'atto di provenienza, si riporta che "segue e compete ed è compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà in ragione di 1/3 della strada interna di disimpegno distinta coi mappali n. 1329 - 1335 del foglio 12 e comune con le villette ai mappali 1331 e 1332. Tale strada dovrà essere mantenuta costantemente libera da persone e cose onde consentire il libero ed indisturbato uso a tutti gli utilizzatori e le spese per la realizzazione di tale strada nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa competeranno in parti uguali ai comproprietari della stessa."

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1-2-s1, ha un'altezza interna di 280 piano abitabili. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1333 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 221 mq, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI GELSI n. 11, piano: piano: T-1-2-S1, intestato a [REDACTED]
 

Proprietà per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 protocollo n. MI0778913 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 197796.1/2009); COSTITUZIONE del 26/03/1997

Coerenze: Coerenze del mappale 1333 in base alla mappa CT acquisita dal CTU (vedasi doc. 19): a nord fabbricato e area di cui al mappale 1832, a est mappali 865-866, a sud mappale 1334, a ovest mappali 1840 e 1839. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto

Lo scrivente richiama la documentazione catastale acquisita presso il registro informatizzato dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Milano qui allegata doc. 17-18-19, dalla quale si evince che l'immobile oggetto di perizia è stato dichiarato al catasto di Milano in forza di COSTITUZIONE del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332436.1/1997). Lo scrivente riporta quanto espressamente dichiarato nell'atto di compravendita del 18/4/2000 allegato doc. 24 relativamente a: "COERENZE CORPO ED IN CONTORNO: mappale n. 1332; mappale n. 1335; mappale n. 865; mappale n. 1334; mappale n. 888; tutti i detti mappali del foglio 12." omissis "segue e compete ed è compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà in ragione di 1/3 della strada interna di disimpegno distinta coi mappali n. 1329 - 1335 del foglio 12 e comune con le villette ai mappali 1331 e 1332. Tale strada dovrà essere mantenuta costantemente libera da persone e cose onde consentire il libero ed indisturbato uso a tutti gli utilizzatori e le spese per la realizzazione di tale strada nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa competeranno in parti uguali ai comproprietari della stessa."

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>221,00 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>€ 345.270,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 345.270,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 345.270,00</b>



Data della valutazione:

11/09/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

Alla data del sopralluogo svolto in data 10/06/2019 anche alla presenza del Sig. Teseo Filippo della GIVG di Varese (vedasi verbale CTU allegato doc. 1) nessuno era presente al fine di consentire l'accesso. Previo accordi con la GIVG il CTU si è nuovamente recato presso l'immobile oggetto di perizia in data 9/7/2019 dove in luogo era presente, oltre che a Teseo della GIVG, l'esecutato Sig. [REDACTED], il quale ha dichiarato di risiedere nell'immobile ed ha consentito l'accesso. Il CTU ha provveduto alle operazioni di rilievo meglio indicate nel verbale di operazioni peritale qui allegato doc. 1. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato e arredato. Il CTU nel corso del sopralluogo visiona sia l'unità immobiliare abitativa che la tettoia nel cortile esterno, oltre al cortile esterno, Il CTU precisa che non ha avuto nessun ostacolo nell'effettuare il sopralluogo ne le operazioni di rilevazioni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente ha provveduto direttamente ad effettuare ed acquisire ispezione ipotecaria a carico del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (vedasi doc. 2 al fine di elencare tutte le formalità in carico all'esecutato)

Inoltre il CTU richiama il certificato notarile agli atti della procedura.

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 22/09/2000 a firma di Notaio Fenaroli Guido ai nn. 491 di repertorio, iscritta il 04/10/2000 a Milano 2 ai nn. 26316/90355, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Lo scrivente ha provveduto direttamente ad effettuare ed acquisire ispezione ipotecaria a carico del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Luogo di nascita [REDACTED] (vedasi doc. 2 al fine di elencare tutte le formalità in carico all'esecutato)

Inoltre il CTU richiama il certificato notarile agli atti della procedura.

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



pignoramento, stipulata il 25/11/2008 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO SEZ. DIST LEGNANO ai nn. 2696 di repertorio, trascritta il 09/12/2008 a Milano 2 ai nn. 192553/126671, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in PARABIAGO(MI).

Lo scrivente ha provveduto direttamente ad effettuare ed acquisire ispezione ipotecaria a carico del [REDACTED] (vedasi doc. 2 al fine di elencare tutte le formalità in carico all'esecutato) Inoltre il CTU richiama il certificato notarile agli atti della procedura.

pignoramento, stipulata il 19/02/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 883 del 19/02/2019 ai nn. 883 di repertorio, trascritta il 29/03/2019 a Milano 2 ai nn. 39620/26072, a favore di Findomestic Banca S.p.a. con sede a Firenze, contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in PARABIAGO(MI).

Lo scrivente ha provveduto direttamente ad effettuare ed acquisire ispezione ipotecaria a carico del [REDACTED] (vedasi doc. 2 al fine di elencare tutte le formalità in carico all'esecutato) Inoltre il CTU richiama il certificato notarile agli atti della procedura.

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>
Ulteriori avvertenze:	
Non è costituito alcun condominio come anche precisato dall'esecutato nel corso del sopralluogo (vedasi verbale doc. 1)	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire direttamente atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi (vedasi doc. 3) al fine di precisare la provenienza immobiliare del bene immobile di che trattasi. Dall'esame di detto atto notarile si evinche che, in 5<sup>a</sup> luogo di detto atto, la Sig.ra [REDACTED] ha venuto al Sig. [REDACTED] appezzamento di terreno posto in Comune di Parabiago che, giusta anche le risultanze del tipo di frazionamento n. 16810 approvato dall'UTE di Milano in data 8/4/1993, è distinto in quei registri catastali di Catasto Terreni alla partita 7923 al foglio 12 con il mappale 1333 (già mappale 755/d) di ettari 0.03.65. Coerenze: a nord est mappali 865 e 866; a sud est mappale 1334; a sud ovest mappale 888; a nord ovest mappali 1332 e 1335. Si richiama tutto il contenuto dell'atto notarile allegato doc. 3 e quanto successivamente



precisato nel capitolo pratiche edilizie.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire direttamente copia della nota di trascrizione dell'atto sopra citato (vedasi doc. 4), ed in seguito alla richiesta del Magistrato ha provveduto a richiedere direttamente all'Archivio Notarile Distrettuale di Milano la copia dell'atto di provenienza del 18/4/2000 (vedasi doc. 24) in quanto lo studio Notaio Fenaroli ha cessato attività. L'Esecutato ha dichiarato a verbale che avrebbe fatto pervenire copia dell'atto notarile di provenienza Notaio Fenaroli del 18/04/2000 ma nulla è pervenuto al CTU nonostante le numerose richieste e solleciti. Lo scrivente ha quindi, su richiesta del magistrato, effettuato approfondite indagini presso l'Archivio Notarile distrettuale al fine dell'acquisizione della copia conforme dell'atto, che qui si allega doc. 24. Lo scrivente, anche in ordine alle indagini svolte presso il Comune ha potuto rilevare che l'immobile, costruito dal Sig. [REDACTED] su appezzamento di terreno da lui acquistato il 7/10/1993, è stato poi ceduto all'attuale proprietario ed eseguito in forza dell'atto 18/4/2000. Si richiama la nota di trascrizione allegata doc. 4 e le provenienze immobiliari atti di acquisto allegati doc. 3 e doc. 24, il certificato notarile in atti e quanto successivamente precisato nel capitolo pratiche edilizie.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2000), con atto stipulato il 18/04/2000 a firma di Notaio Lorenzo Fenaroli ai nn. 84478/14222 di repertorio, trascritto il 05/05/2000 a Milano 2 ai nn. 42271/28874. Il titolo è riferito solamente a C.F. Parabiago - VIA DEI GELSI n. 11 piano: T-1-2-S1; foglio 12 mappale 1333 categoria A/7 classe 3, 7,5 vani. COSTITUZIONE del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332436.1/1997); .

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire direttamente copia della nota di trascrizione dell'atto sopra citato (vedasi doc. 4), ed in seguito alla richiesta del Magistrato ha provveduto a richiedere direttamente all'Archivio Notarile Distrettuale di Milano la copia dell'atto di provenienza del 18/4/2000 (vedasi doc. 24) in quanto lo studio Notaio Fenaroli ha cessato attività. L'Esecutato ha dichiarato a verbale che avrebbe fatto pervenire copia dell'atto notarile di provenienza Notaio Fenaroli del 18/04/2000 ma nulla è pervenuto al CTU nonostante le numerose richieste e solleciti. Lo scrivente ha quindi, su richiesta del magistrato, effettuato approfondite indagini presso l'Archivio Notarile distrettuale al fine dell'acquisizione della copia conforme dell'atto, che qui si allega doc. 24. Lo scrivente, anche in ordine alle indagini svolte presso il Comune ha potuto rilevare che l'immobile, costruito dal [REDACTED] su appezzamento di terreno da lui acquistato il 7/10/1993, è stato poi ceduto all'attuale proprietario ed eseguito in forza dell'atto 18/4/2000. Si richiama la nota di trascrizione allegata doc. 4 e le provenienze immobiliari atti di acquisto allegati doc. 3 e doc. 24, il certificato notarile in atti e quanto successivamente precisato nel capitolo pratiche edilizie.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/1993 fino al 18/04/2000), con atto stipulato il 07/10/1993 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 20440 di repertorio, trascritto il 26/10/1993 a Milano 2 ai nn. 77382/52601.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Parabiago : appezzamento di terreno posto in Comune di Parabiago che, giusto frazionamento, è distinto al mappale 1333 di cui si preciserà meglio in seguito.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire direttamente atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi (vedasi doc. 3) al fine di precisare la provenienza immobiliare del bene immobile di che trattasi. Dall'esame di detto atto notarile si evinche che, in 5<sup>a</sup> luogo di detto atto, la Sig.ra [REDACTED] ha venuto al [REDACTED] appezzamento di terreno posto in Comune di Parabiago che, giusta anche le risultanze del tipo di frazionamento n. 16810 approvato dall'UTE di Milano in data 8/4/1993, è distinto in quei registri catastali di Catasto Terreni alla partita 7923 al foglio 12 con il mappale 1333 (già mappale 755/d) di ettari 0.03.65. Coerenze: a nord est mappali 865 e 866; a sud est mappale 1334; a sud ovest mappale 888; a nord ovest mappali 1332 e 1335. Si richiama tutto il contenuto dell'atto notarile allegato doc. 3 e quanto successivamente precisato nel capitolo pratiche edilizie.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente ha provveduto in data 14/07/2019 ad inoltrare al Comune di Parabiago domanda di accesso agli atti per il rilascio delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima. In data 29/07/2019 il CTU si è recato al Comune di Parabiago, previa convocazione, al fine di reperire le informazioni necessarie presso i registri cartacei del comune al fine di individuare le numerazioni delle pratiche edilizie relative all'immobile; Dall'esame dei registri cartacei comunali si è potuto accertare che l'immobile è stato edificato in forza di pratica edilizia n. 173/93 e successive varianti, che il CTU ha prontamente provveduto a richiedere in copia al Comune. Che successivamente il CTU si è recato in data 26/08/2019 presso l'Ufficio tecnico comunale al fine di acquisire le necessarie documentazioni ai fini della cronistoria urbanistica dell'immobile oggetto di stima, esaminando e producendo quanto segue:

- doc. 5) concessione edilizia n. 173/1993;
- doc. 6) parere asl n. 6904 prot.
- doc. 7) planimetria individuazione opere CE 173-93;
- doc. 8) tavola 1 - planimetria e calcoli CE 173-93;
- doc. 9) tavola 2 - piante CE 173-93;
- doc. 10) tavola 3 - sezioni CE 173-93;
- doc. 11) - tavola 5 - dichiarazioni e barriere architettoniche CE 173-93;
- doc. 12) - domanda permesso di abitabilità' 26-6-95;
- doc. 13) - presa d'atto abitabilità' 15-5-97;
- doc. 14) collaudo opere di urbanizzazione;
- doc. 15) dichiarazioni di conformità' impianti elettrico termico e isolamento;
- doc. 16) - tipo mappale accatastamento del 7-2-96.

dall'esame della documentazione acquisita dal CTU al Comune di Parabiago, lo scrivente evidenzia che l'immobile è conforme allo stato di fatto visionato nel corso dei sopralluoghi, ad eccezione di quanto visionato in fatto e quello raffigurato nella documentazione edilizia relativamente al piano sottotetto, del quale si preciserà meglio in seguito nel capitolo conformità edilizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **173/1993** e successive varianti, intestata [REDACTED] (poi volturata a seguito di domanda 11-10-93 in favore tra gli altri di [REDACTED]), per lavori di costruzione di n. 4 abitazioni a schiera, composte da n. 3 box + 19 accessori nel seminterrato, n. 8 vani utili + 8 accessori + tettoia al piano rialzato n. 8 vani utili + 8 accessori + tettoia al piano primo; n. 4 depositi nel sottotetto non ab., presentata il 03/05/1993, rilasciata il 06/08/1993 con il n. volturata in data 26/10/1993 di protocollo, agibilità del 28/06/1995 con il n. 20059 (richiesta e poi attestata 15/5/97 di protocollo).

Il titolo è riferito solamente a costruzione di n. 4 abitazioni a schiera, composte da n. 3 box + 19 accessori nel seminterrato, n. 8 vani utili + 8 accessori + tettoia al piano rialzato n. 8 vani utili + 8 accessori + tettoia al piano primo; n. 4 depositi nel sottotetto non abitabile, oltre a recinzione.

Lo scrivente ha provveduto in data 14/07/2019 ad inoltrare al Comune di Parabiago domanda di accesso agli atti per il rilascio delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima. In data 29/07/2019 il CTU si è recato al Comune di Parabiago, previa convocazione, al fine di reperire le informazioni necessarie presso i registri cartacei del comune al fine di individuare le numerazioni delle pratiche edilizie relative all'immobile; Dall'esame dei registri cartacei comunali si è potuto accertare che l'immobile è stato edificato in forza di pratica edilizia n. 173/93 e successive varianti, che il CTU ha prontamente provveduto a richiedere in copia al Comune. Che successivamente il CTU si è recato in data 26/08/2019 presso l'Ufficio tecnico comunale al fine di acquisire le necessarie documentazioni ai fini della cronistoria urbanistica dell'immobile oggetto di stima, esaminando e producendo quanto segue: doc. 5) concessione edilizia n. 173/1993; doc. 6) parere asl n. 6904 prot. doc. 7) planimetria individuazione opere CE 173-93; doc. 8) tavola 1 - planimetria e calcoli CE 173-93; doc. 9) tavola 2 - piante CE 173-93; doc. 10) tavola 3 - sezioni CE 173-93; doc. 11) - tavola 5 - dichiarazioni e barriere architettoniche CE 173-93; doc. 12) - domanda permesso di abitabilità' 26-6-95; doc. 13) - presa d'atto abitabilità' 15-5-97; doc. 14) collaudo opere di urbanizzazione; doc. 15) dichiarazioni di conformità' impianti elettrico termico e isolamento; doc. 16) - tipo mappale accatastamento del 7-2-96. dall'esame



della documentazione acquisita dal CTU al Comune di Parabiago, lo scrivente evidenzia che l'immobile è conforme allo stato di fatto visionato nel corso dei sopralluoghi, ad eccezione di quanto visionato in fatto e quello raffigurato nella documentazione edilizia relativamente al piano sottotetto, del quale si preciserà meglio in seguito.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **PER QUANTO RIGUARDA LA CONFORMITÀ URBANISTICA/EDILIZIA**

Lo scrivente ha provveduto in data 14/07/2019 ad inoltrare al Comune di Parabiago domanda di accesso agli atti per il rilascio delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima. In data 29/07/2019 il CTU si è recato al Comune di Parabiago, previa convocazione, al fine di reperire le informazioni necessarie presso i registri cartacei del comune al fine di individuare le numerazioni delle pratiche edilizie relative all'immobile; Dall'esame dei registri cartacei comunali si è potuto accertare che l'immobile è stato edificato in forza di pratica edilizia n. 173/93 e successive varianti, che il CTU ha prontamente provveduto a richiedere in copia al Comune. Che successivamente il CTU si è recato in data 26/08/2019 presso l'Ufficio tecnico comunale al fine di acquisire le necessarie documentazioni ai fini della cronistoria urbanistica dell'immobile oggetto di stima, esaminando e producendo quanto segue:

- doc. 5) concessione edilizia n. 173/1993;
- doc. 6) parere asl n. 6904 prot.
- doc. 7) planimetria individuazione opere CE 173-93;
- doc. 8) tavola 1 - planimetria e calcoli CE 173-93;
- doc. 9) tavola 2 - piante CE 173-93;
- doc. 10) tavola 3 - sezioni CE 173-93;
- doc. 11) - tavola 5 - dichiarazioni e barriere architettoniche CE 173-93;
- doc. 12) - domanda permesso di abitabilità 26-6-95;
- doc. 13) - presa d'atto abitabilità 15-5-97;
- doc. 14) collaudo opere di urbanizzazione;
- doc. 15) dichiarazioni di conformità impianti elettrico termico e isolamento;
- doc. 16) - tipo mappale accatastamento del 7-2-96.

dall'esame della documentazione acquisita dal CTU al Comune di Parabiago, lo scrivente evidenzia che l'immobile è conforme allo stato di fatto visionato nel corso dei sopralluoghi, ad eccezione di quanto visionato in fatto e quello raffigurato nella documentazione edilizia relativamente al piano sottotetto, del quale si preciserà meglio in seguito nel capitolo conformità edilizia.

### **PER QUANTO RIGUARDA LA CONFORMITÀ CATASTALE**

Lo scrivente ha provveduto direttamente ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - servizio territorio - la documentazione catastale aggiornata e consistente in:

- doc. 17 - scheda planimetrica catastale fg. 12 mappale 1333 CF Parabiago;
- doc. 18 - visura catastale storica fg. 12 mappale 1333 CF Parabiago;
- doc. 19 - estratto di mappa catastale fg. 12 mappale 1333 CT Parabiago;

Lo scrivente richiama altresì la pratica di Tipo Mappale / Frazionamento presentata all'Ufficio del Territorio di Milano in data 20/01/1996 relativa all'inserimento e accatastamento del fabbricato oggetto di stima (vedasi allegato doc. 16) dalla quale si rileva che il fabbricato è regolarmente iscritto al registro catastale del Comune di Parabiago.

### **PER QUANTO RIGUARDA LA CONFORMITÀ IMPIANTI**

Lo scrivente ha provveduto direttamente ad acquisire presso il Comune di Parabiago le certificazioni degli impianti contenute nella Pratica Edilizia n. 173/1993 (qui allegati doc. 15) relativamente a:





- Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 31/07/1995 a firma della Ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità impianto Termosanitario del 18/11/1994 a firma della Ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità sulle caratteristiche di isolamento redatta in data 9/04/1997 dal Direttore Lavori [REDACTED] concernente la certificazione della coibentazione dei muri perimetrali.

IL CTU precisa che non sono state prodotte altre certificazioni più recenti e che comunque la copia completa delle stesse è contenuta nel fascicolo di fine lavori di cui alla C.E. 173/1993.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate riguardano la suddivisione e la destinazione del piano sottotetto del fabbricato residenziale di Via dei Gelsi n. 11. Si fa particolare riferimento a quanto riportato nella concessione edilizia originaria (vedasi doc. 5) e nella tavola grafica n. 2 PIANTE (vedasi doc. 9) dove vi è riportata la destinazione d'uso del sottotetto adibito a deposito occasionale avente altezza media 170 cm. (minima 90 cm e massima 250 cm.). In fatto, nel corso del sopralluogo esperito all'immobile, si precisa che al piano sottotetto sono state riscontrate delle diverse destinazioni d'uso le quali comprendono una camera da letto ed un locale bagno, oltre a diverse nuove aperture di velux e finestre su pareti perimetrali. Di seguito si riportano le fotografie dello stato di fatto del sottotetto, mentre per lo stato autorizzato si richiama la tavola grafica di cui alla CE 173/93 e allegata doc.9

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica in sanatoria relativamente alla abitabilità del piano sottotetto in rispetto a prescrizioni ed indici edilizi in vigore alla data odierna, oltre a idonea pratica paesaggistica per l'apertura delle finestre in fatto eseguite. In alternativa la conformità delle opere si ottiene mediante la rimozione delle opere interne interne al piano mansarda ed alla chiusura di velux e finestre perimetrali non concessionate. al fine della decurtazione delle spese, lo scrivente ha tenuto conto di dover riportare lo stato dell'immobile allo stato di fatto concessionato e raffigurato nella concessione edilizia n. 173/1993. Si resta a disposizione per predisporre e presentare al Comune di Parabiago idonea pratica di fattibilità relativamente alla sanatoria dello stato di fatto eseguito al fine di valutare la possibilità di una sanatoria riguardante il cambio di destinazione (recupero sottotetto ai fini abitativi) di piano mansarda e pratica paesaggistica per l'apertura delle finestre in fatto già eseguite al fine dell'ottenimento della relativa autorizzazione paesaggistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozioni disposizioni interne: €3.500,00
- chiusura finestre velux e perimetrali: €5.000,00
- eliminazioni impianti : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a piano mansardato.

Lo scrivente ha provveduto in data 14/07/2019 ad inoltrare al Comune di Parabiago domanda di accesso agli atti per il rilascio delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima. In data 29/07/2019 il CTU si è recato al Comune di Parabiago, previa convocazione, al fine di reperire le informazioni necessarie presso i registri cartacei del comune al fine di individuare le numerazioni delle pratiche edilizie relative all'immobile; Dall'esame dei registri cartacei comunali si è potuto accertare che l'immobile è stato edificato in forza di pratica edilizia n. 173/93 e successive varianti, che il CTU ha prontamente provveduto a richiedere in copia al Comune. Che successivamente il CTU si è recato in data 26/08/2019 presso l'Ufficio tecnico comunale al fine di acquisire le necessarie documentazioni ai fini della cronistoria urbanistica dell'immobile oggetto di stima, esaminando e producendo quanto segue: doc. 5) concessione edilizia n. 173/1993; doc. 6) parere asl n. 6904 prot. doc. 7) planimetria individuazione opere CE 173-93; doc. 8) tavola 1 - planimetria e calcoli CE 173-93; doc. 9) tavola 2 -



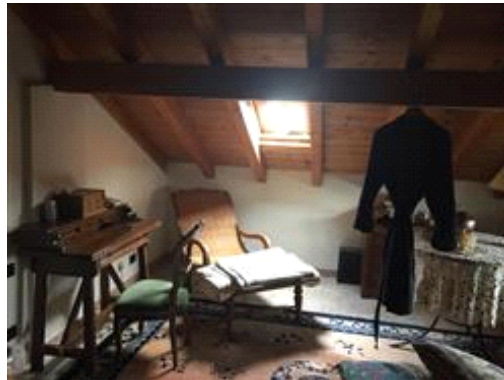
piante CE 173-93; doc. 10) tavola 3 - sezioni CE 173-93; doc. 11) - tavola 5 - dichiarazioni e barriere architettoniche CE 173-93; doc. 12) - domanda permesso di abitabilità' 26-6-95; doc. 13) - presa d'atto abitabilità' 15-5-97; doc. 14) collaudo opere di urbanizzazione; doc. 15) dichiarazioni di conformità impianti elettrico termico e isolamento; doc. 16) - tipo mappale accatastamento del 7-2-96. dall'esame della documentazione acquisita dal CTU al Comune di Parabiago, lo scrivente evidenzia che l'immobile è conforme allo stato di fatto visionato nel corso dei sopralluoghi, ad eccezione di quanto visionato in fatto e quello raffigurato nella documentazione edilizia relativamente al piano mansarda, come sopra rilevato.



*stato di fatto piano sottotetto*



*stato di fatto piano sottotetto*



*stato di fatto piano sottotetto*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate riguardano la suddivisione e la destinazione del piano sottotetto del fabbricato residenziale di Via dei Gelsi n. 11. Si fa particolare riferimento a quanto riportato nella concessione edilizia originaria (vedasi doc. 5) e nella tavola grafica n. 2 PIANTE (vedasi doc, 9), oltre che nella scheda planimetrica acquisita dal CTU e qui allegata doc. 17 dove vi è riportata la destinazione d'uso del sottotetto adibito a deposito occasionale avente altezza media 170 cm. (minima 90 cm e massima 250 cm.). In fatto, nel corso del sopralluogo esperito all'immobile, si precisa che al piano sottotetto sono state riscontrate delle diverse destinazioni d'uso le quali comprendono una camera da letto ed un locale bagno, oltre a diverse nuove aperture di velux e finestre su pareti perimetrali. Per lo stato autorizzato si richiama la tavola grafica di cui alla CE 173/93 e allegata doc.9 e la scheda catastale allegata doc. 17.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di variazione catastale (da eseguirsi a seguito dell'avvenuto ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e autorizzazione



paesaggistica da parte del Comune di Parabiago). qualora si optasse per la rimessa in pristino delle opere come da COncessione Edilizia n. 173/1993 si precisa che non sarebbe necessaria alcuna pratica di variazione catastale e sarebbero da non quantificare i costi di regolarizzazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa di variazione catastale compresa digitalizzazione della scheda catastale esistente: €1.500,00
- diritti catastali e di visure: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (a seguito di eventuale sanatoria del piano mansardato)

Questa situazione è riferita solamente a piano mansardato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire direttamente copia della nota di trascrizione dell'atto sopra citato (vedasi doc. 4) in quanto non è stato possibile richiedere direttamente allo studio Notaio Fenaroli in quanto lo stesso ha cessato attività. L'Esecutato ha dichiarato a verbale che avrebbe fatto pervenire copia dell'atto notarile di provenienza Notaio Fenaroli del 18/04/2000 ma ad oggi nulla è pervenuto al CTU nonostante le numerose richieste e solleciti al CTU. Lo scrivente rimane a disposizione per approfondite indagini presso l'Archivio Notarile distrettuale al fine dell'acquisizione della copia conforme dell'atto. Da un accesso preliminare in Conservatoria di Milano copia di detto atto non è stato rintracciato dal personale dell'Ufficio. Lo scrivente, anche in ordine alle indagini svolte presso il Comune ha potuto rilevare che l'immobile, costruito dal Sig. [REDACTED] su appezzamento di terreno da lui acquistato il 7/10/1993, è stato poi ceduto all'attuale proprietario ed eseguito in forza dell'atto 18/4/2000. Si richiama la nota di trascrizione allegata doc. 4, il certificato notarile in atti e quanto successivamente precisato nel capitolo pratiche edilizie.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato prodotto allo scrivente il certificato di attestazione energetica del fabbricato ne' le certificazioni degli impianti aggiornate e/o prove fumi e controlli impianto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione certificazioni mancanti

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestazione di prestazione energetica: €350,00
- aggiornamento e controllo impianti esistenti: €800,00

Lo scrivente ha provveduto direttamente ad acquisire presso il Comune di Parabiago le certificazioni degli impianti contenute nella Pratica Edilizia n. 173/1993 (qui allegati doc. 15) relativamente a: - Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 31/07/1995 a firma della [REDACTED] - Dichiarazione di conformità impianto Termosanitario del 18/11/1994 a firma della Ditta Termosanitaria [REDACTED]. - Dichiarazione di conformità sulle caratteristiche di isolamento redatta in data 9/04/1997 dal Direttore Lavori [REDACTED] Srl concernente la certificazione della coibentazione dei muri perimetrali. IL CTU precisa che non sono state prodotte altre certificazioni più recenti e che comunque la copia completa delle stesse è



contenuta nel fascicolo di fine lavori di cui alla C.E. 173/1993.

BENI IN PARABIAGO VIA DEI GELSI 11, QUARTIERE RAVELLO

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a PARABIAGO VIA DEI GELSI 11, quartiere RAVELLO, della superficie commerciale di **221,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare abitazione in villino (villino bifamiliare) oggetto di perizia ed identificato attualmente al mappale 1333 in forza di

pratica di costituzione del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332436.1/1997) si sviluppa a piano terra, primo, secondo (mansarda) e cantina nel fabbricato di Via dei Gelsi n. 11 a Parabiago, avente accesso dalla medesima pubblica via mediante stradina che conduce ad un cancello dalla quale si esercitano gli ingressi carraio e pedonale alla proprietà. La proprietà risulta per l'intero recintata da recinzione in muro e cancellata in metallo, ed all'interno vi sono numerosi spazi a verde e camminamenti pavimentati. Il fabbricato si accede tramite porta blindata a piano terra mentre vi è un secondo accesso direttamente comunicante con piano cantina mediante una scala esterna nel cortile. La vila è composta da : a pino terra: ingresso, disimpegno, ampia cucina e soggiorno, bagno, oltre a patio coperto comunicante. a piano primo dal quale si accede mediante scala interna: duye camere da letto (di cui una ad uso studio) e bagno, oltre loggiato comunicante con camera; a piano sottotetto (mansarda) : superficie unica mansardata denominata deposito occasionale (al momento del sopralluogo l'intera mansarda è risultata adibita a due locali (camera da letto e bagno); a piano cantina: locale cantina e tre locali accessori di cui uno adibito a bagno e uno lavanderia. il tutto meglio identificato nella scheda planimetrica catastale allegata doc. 17 e

relativa al mappale 1333. Lo scrivente precisa di aver trovato l'appartamento in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con alcune rifiniture di pregio interne ed esterne, abitato dall'esecutato come si evince dal verbale operazioni, ad apparenza non necessarie opere di ripristino e sistemazioni. Lo stato dell'immobile è raffigurato nell'elaborato fotografico redatto dal CTU e allegato

quale doc. 21. come precisato a verbale dall'esecutato , l'immobile: - non ha amministratore condominiale; - ha riscaldamento autonomo con caldaia posizionata su balcone a piano primo; - non ha subito lavori edili da parte dell'esecutato; ha impianto di condizionamento unicamente in mansarda; - nessun impianto domotica e nessuna automazione ai serramenti; - serramenti in legno e persiane prive di elementi anti zanzare, ad eccezione di n. 4serramenti in pvc a piano primo; I bagni ai piani abitabili sono dotati di wc, bidet, lavabo e doccia (uno ha in dotazione vasca da bagno) le pareti e pavimenti sono rivestiti di piastrelle in ceramica. Gli elementi radianti sono in alluminio. Il locale bagno nella mansarda è dotato di doccia, bidet, water, lavabo, con pareti rivestite in piastrelle di ceramica, pavimentazioni in ceramica; nella lavanderia a piano cantina vi è lavatrice e stenditoio. Sempre a piano cantina vi è camino a legna.

La pavimentazione del fabbricato è prevalentemente in piastrelle di ceramica, ad eccezione delle camere a piano primo dotate di pavimento in parquet., come si evince dal rilievo fotografico del CTU allegato doc. 21. Dal locale soggiorno si accede a vano scala interno per l'accesso al locale cantina e piano primo, dal quale poi mediante scala si raggiunge la mansarda. Il contesto ove è collocato il fabbricato è in buono stato di manutenzione, in zona tranquilla e ben servita, senza la necessità di alcune opere di miglioria alle facciate e alle zone esterne ad eccezione di porzione di pavimentazione sul retro cantina. per quanto concerne la conformità dei locali e accessori si rimanda agli specifico capitoli della perizia. l'impianto elettrico e termoidraulico allo stato del sopralluogo risulta funzionante; al CTU non è stata fornita la certificazione energetica. Vi è la presenza di impianto citofonico e antenna tv. Si precisa che l'unità immobiliare al momento del sopralluogo è abitata dall'esecutato come dichiarato a verbale. Lo scrivente per meglio visualizzare i luoghi ha provveduto a redigere elaborato fotografico (vedasi allegato doc. 21). L'unità immobiliare oggetto di



valutazione è posta al piano terra primo mansarda e cantina, oltre ad aree private esterne e tettoia. Quest'ultima viene utilizzata per il ricovero di autovetture, ha pavimentazione in ceramica e basculante in metallo, come si evince da fotografia allegata. Per le altezze interne si rimanda alla scheda planimetrica catastale allegata doc. 17 ed alla tavola grafica allegata doc. 9. Non vi è ascensore. Come precisato nell'atto di provenienza, si riporta che "segue e compete ed è compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà in ragione di 1/3 della strada interna di disimpegno distinta coi mappali n. 1329 - 1335 del foglio 12 e comune con le villette ai mappali 1331 e 1332. Tale strada dovrà essere mantenuta costantemente libera da persone e cose onde consentire il libero ed indisturbato uso a tutti gli utilizzatori e le spese per la realizzazione di tale strada nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa competeranno in parti uguali ai comproprietari della stessa."

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1-2-s1, ha un'altezza interna di 280 piano abitabili. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1333 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 221 mq, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI GELSI n. 11, piano: piano: T-1-2-S1; intestato a [REDACTED]

Proprietà per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 protocollo n. MI0778913 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 197796.1/2009); COSTITUZIONE del 26/03/1997

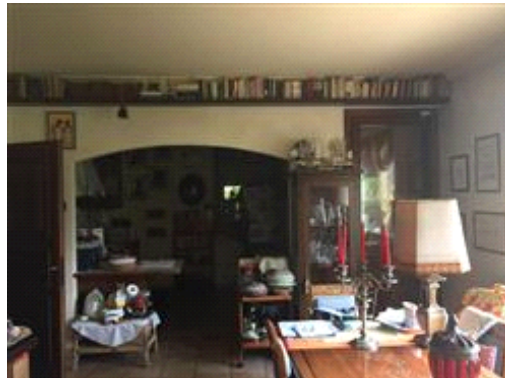
Coerenze: Coerenze del mappale 1333 in base alla mappa CT acquisita dal CTU (vedasi doc. 19): a nord fabbricato e area di cui al mappale 1832, a est mappali 865-866, a sud mappale 1334, a ovest mappali 1840 e 1839. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto

Lo scrivente richiama la documentazione catastale acquisita presso il registro informatizzato dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Milano qui allegata doc. 17-18-19, dalla quale si evince che l'immobile oggetto di perizia è stato dichiarato al catasto di Milano in forza di COSTITUZIONE del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332436.1/1997). Lo scrivente riporta quanto espressamente dichiarato nell'atto di compravendita del 18/4/2000 allegato doc. 24 relativamente a: "COERENZE CORPO ED IN CONTORNO: mappale n. 1332; mappale n. 1335; mappale n. 865; mappale n. 1334; mappale n. 888; tutti i detti mappali del foglio 12." omissis "segue e compete ed è compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà in ragione di 1/3 della strada interna di disimpegno distinta coi mappali n. 1329 - 1335 del foglio 12 e comune con le villette ai mappali 1331 e 1332. Tale strada dovrà essere mantenuta costantemente libera da persone e cose onde consentire il libero ed indisturbato uso a tutti gli utilizzatori e le spese per la realizzazione di tale strada nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa competeranno in parti uguali ai comproprietari della stessa."

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



piano cantina



zona cucina/soggiorno piano terra





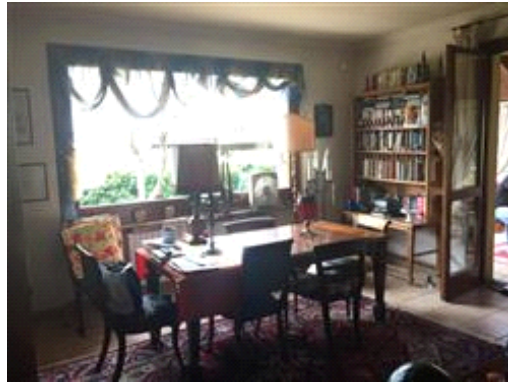
camera a piano sottotetto (mansarda)



tettoia esterna nel cortile di proprieta'



piano sottotetto (mansarda)



zona soggiorno / cucina a piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

piscina

al di sopra della media



supermercato

al di sopra della media



spazi verde	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
centro commerciale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media superiore	nella media	
verde attrezzato	al di sopra della media	

## COLLEGAMENTI

tangenziale	buono	
superstrada distante 10 KM	buono	
aeroporto distante 15 KM	buono	
autostrada distante 5 KM	buono	
ferrovia	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare abitazione in villino (villino bifamiliare) oggetto di perizia ed identificato attualmente al mappale 1333 in forza di pratica di costituzione del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332436.1/1997) si sviluppa a piano terra, primo, secondo (mansarda) e cantina nel fabbricato di Via dei Gelsi n. 11 a Parabiago, avente accesso dalla medesima pubblica via mediante stradina che conduce ad un cancello dalla quale si esercitano gli ingressi carraio e pedonale alla proprietà. La proprietà risulta per l'intero recintata da recinzione in muro e cancellata in metallo, ed all'interno vi sono numerosi spazi a verde e camminamenti pavimentati. Il fabbricato si accede tramite porta blindata a piano terra mentre vi è un secondo accesso direttamente comunicante con piano cantina mediante una scala esterna nel cortile. La vila è composta da : a piano terra: ingresso, disimpegno, ampia cucina e soggiorno, bagno, oltre a patio coperto comunicante. a piano primo dal quale si accede mediante scala interna: due camere da letto (di cui una ad uso studio) e bagno, oltre loggiato comunicante con camera; a piano sottotetto (mansarda) : superficie unica mansardata denominata deposito occasionale (al momento del sopralluogo l'intera mansarda è risultata adibita a due locali (camera da letto e bagno); a piano cantina: locale cantina e tre locali accessori di cui uno adibito a bagno e uno lavanderia. il tutto meglio identificato nella scheda planimetrica catastale allegata doc. 17 e relativa al mappale 1333. Lo scrivente precisa di aver trovato l'appartamento in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con alcune rifiniture di pregio interne ed esterne, abitato dall'esecutato come si evince dal verbale operazioni, ad apparenza non necessarie opere di ripristino




e sistemazioni. Lo stato dell'immobile è raffigurato nell'elaborato fotografico redatto dal CTU e allegato


quale doc. 21. come precisato a verbale dall'esecutato , l'immobile: - non ha amministratore condominiale; - ha riscaldamento autonomo con caldaia posizionata su balcone a piano primo; - non ha subito lavori edili da parte dell'esecutato; ha impianto di condizionamento unicamente in mansarda; - nessun impianto domotica e nessuna automazione ai serramenti; - serramenti in legno e persiane prive di elementi anti zanzare, ad eccezione di n. 4 serramenti in pvc a piano primo; I bagni ai piani abitabili sono dotati di wc, bidet, lavabo e doccia (uno ha in dotazione vasca da bagno) le pareti e pavimenti sono rivestiti di piastrelle in ceramica. Gli elementi radianti sono in alluminio. Il locale bagno nella mansarda è dotato di doccia, bidet, water, lavabo, con pareti rivestite in piastrelle di ceramica, pavimentazioni in ceramica; nella lavanderia a piano cantina vi è lavatrice e stenditoio. Sempre a piano cantina vi è camino a legna.


La pavimentazione del fabbricato è prevalentemente in piastrelle di ceramica, ad eccezione delle camere a piano primo dotate di pavimento in parquet., come si evince dal rilievo fotografico del CTU allegato doc. 21. Dal locale soggiorno si accede a vano scala interno per l'accesso al locale cantina e piano primo, dal quale poi mediante scala si raggiunge la mansarda. Il contesto ove è collocato il fabbricato è in buono stato di manutenzione, in zona tranquilla e ben servita, senza la necessità di alcune opere di miglioria alle facciate e alle zone esterne ad eccezione di porzione di pavimentazione sul retro cantina. per quanto concerne la conformità dei locali e accessori si rimanda agli specifico capitoli della perizia. l'impianto elettrico e termoidraulico allo stato del sopralluogo risulta funzionante; al CTU non è stata fornita la certificazione energetica. Vi è la presenza di impianto citofonico e antenna tv. Si precisa che l'unità immobiliare al momento del sopralluogo è abitata dall'esecutato come dichiarato a verbale. Lo scrivente per meglio visualizzare i luoghi ha provveduto a redigere elaborato fotografico (vedasi allegato doc. 21). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra primo mansarda e cantina, oltre ad aree private esterne e tettoia. Quest'ultima viene utilizzata per il ricovero di autovetture , ha pavimentazione in ceramica e basculante in metallo, come si evince da fotografia allegata. Per le altezze interne si rimanda alla scheda planimetrica catastale allegata doc. 17 ed alla tavola grafica allegata doc. 9. Non vi è ascensore.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a due ante e/o anta fissa realizzati in legno. a eccezione di 4 serramenti a piano primo in pvc come dichiarato a verbale al di sopra della media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. a eccezione delle camere a piano primo con pavimento in parquet al di sopra della media 

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno. ad eccezione di n. 4 serramenti a piano primo in pvc come dichiarato a verbale al di sopra della media 

*cancello:* realizzato in metallo al di sopra della media 

Degli Impianti:

*citofonico:* al di sopra della media 







*bagno a piano sottotetto*



*piano cantina*



*lavanderia piano cantina*



*accesso su retro zona cantina*



*caldaia impianto autonomo di riscaldamento*



*ingresso principale del fabbricato*

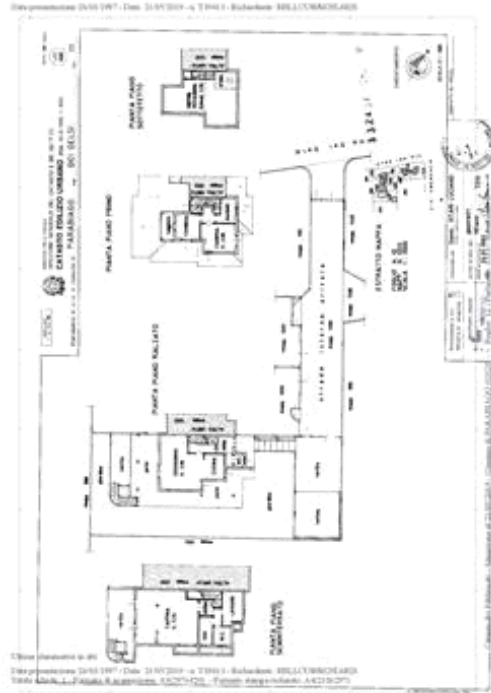
CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
abitazione in villino	221,00	x	100 %	=	221,00
<b>Totale:</b>	<b>221,00</b>				<b>221,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Agenzia delle Entrate - Anno 2018 semestre 2

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 2.150,00

Note: si precisa di aver adottato il valore unitario di 1800,00 Euro/mq. comprendente anche gli spazi esterni, derivante dal minimo del valore attribuito dall'osservatorio per Ville e Villini in ottimo stato

piattaforma internet immobiliare.it

Valore minimo: 1.846,00

Valore massimo: 1.846,00

Note: si richiama l'allegato doc. 22 riportante annuncio immobiliare di un immobile avente le caratteristiche simili a quello oggetto di perizia

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo della stima monoparametrica in base al prezzo medio di mercato ricavato dalla Banca dati dell'Osservatorio



Immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Parabiago (vedasi allegato doc. 20), della rilevazioni Prezzi Camera di Commercio di Milano oltre che alle indagini per immobili simili condotte su piattaforme internet di siti immobiliari (vedasi doc. 22), valore che per l'unità immobiliare residenziale oggetto di perizia (villino) assurge a complessivi Euro/mq. 1800,00, tenuto conto della vetustà dell'immobile e del contesto in buone condizioni di manutenzione e finiture, Per le aree esterne il valore è già ricompreso in quello unitario.

- unità immobiliare residenziale abitazione in villino a piano terra, primo, secondo e cantin (mappale 1333): sup. catastale commerciale mq. 221,00 x coeff. 1,00 = mq. 221,00.

Le superfici catastali prese come riferimento tengono conto dei seguenti indici e parametri previsti dal DPR 23/3/98 n. 138, il quale prevede:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm. 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "R" e "P" 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%. 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1. Criteri per il gruppo "T" 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali, computata nella misura: del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%. 2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%. I prezzi - espressi in €/m<sup>2</sup> e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n.138/1998 (riportato nel seguito) per il quale: - le unità immobiliari gruppo "R" sono riferite ad abitazioni e posti auto/box di pertinenza; - le unità immobiliari del gruppo "P" sono riferite a residenze collettive, funzioni sanitarie/rieducative/amministrativo -scolastiche e similari; - le unità



immobiliari gruppo "T" sono riferite a negozi, magazzini, uffici e similari. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di milano, ufficio tecnico di Parabiago, Camera di Commercio Milano, agenzie: Parabiago e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Parabiago, listino prezzi camera di commercio di Milano, ed inoltre: piattaforme internet per immobili analoghi della zona, atto di compravendita, valutazioni OMI. Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene immobiliare il quale risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, con alcune finiture di pregio meglio raffigurate nell'elaborato fotografico eseguito dal CTU nel corso dei sopralluoghi del 10/6/2019 e 9/07/2019 qui allegato doc. 21.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castellanza, agenzie: Castellanza e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: piattaforme internet (casa.it - immobiliare.it - ecc) - vedasi doc. 22.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 221,00 x 1.800,00 = **397.800,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vendita nell'ambito di procedura esecutiva	-39.780,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 358.020,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 358.020,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo della stima monoparametrica in base al prezzo medio di mercato ricavato dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Parabiago (vedasi allegato doc. 20), della rilevazioni Prezzi Camera di Commercio di Milano oltre che alle indagini per immobili simili condotte su piattaforme internet di siti immobiliari (vedasi doc. 22), valore che per l'unità immobiliare residenziale oggetto di perizia (villino) assurge a complessivi Euro/mq. 1800,00, tenuto conto della vetustà dell'immobile e del contesto in buone condizioni di manutenzione e finiture, Per le aree esterne il valore è già ricompreso in quello unitario.

- unità immobiliare residenziale abitazione in villino a piano terra, primo, secondo e cantin (mappale 1333): sup. catastale

commerciale mq. 221,00 x coeff. 1,00 = mq. 221,00.

Le superfici catastali prese come riferimento tengono conto dei seguenti indici e parametri previsti dal DPR 23/3/98 n. 138, il quale prevede:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm. 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "R" e "P" 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi,



corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%. 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le

modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1. Criteri per il gruppo "T" 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali, computata nella misura: del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%. 2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%. I prezzi - espressi in €/m2 e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n.138/1998 (riportato nel seguito) per il quale: - le unità immobiliari gruppo "R" sono riferite ad abitazioni e posti auto/box di pertinenza; - le unità immobiliari del gruppo "P" sono riferite

a residenze collettive, funzioni sanitarie/rieducative/amministrativo -scolastiche e similari; - le unità immobiliari gruppo "T" sono riferite a negozi, magazzini, uffici e similari. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di milano, ufficio tecnico di Parabiago, Camera di Commercio Milano, agenzie: Parabiago e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Parabiago , listino prezzi camera di commercio di Milano, ed inoltre: piattaforme internet per immobili analoghi della zona , atto di compravendita , valutazioni OMI. Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene immobile il quale risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, con alcune finiture di pregio meglio raffigurate nell'elaborato fotografico eseguito dal CTU nel corso dei sopralluoghi del 10/6/2019 e 9/07/2019 qui allegato doc. 21.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castellanza , agenzie: Castellanza e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: piattaforme internet (casa.it - immobiliare.it - ecc) - vedasi doc. 22.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Parabiago, agenzie: Parabiago e limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: piattaforme 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	villa bifamiliare	221,00	0,00	358.020,00	358.020,00
				<b>358.020,00 €</b>	<b>358.020,00 €</b>

##### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di villino in proprietà per la quota di 1/1 dell'Esecutato la quota e l'immobile non sono divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 345.270,00**

#### 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: **€ 345.270,00**

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: **€ 345.270,00**

data 11/09/2019

il tecnico incaricato  
ALBERTO TARQUINI

