



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**114/2019**

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

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Esterino Nigro**

CF:NGRSRN70T05F839J

con studio in SARONNO (VA) VIA POZZO 5

telefono: 3921323567

email: archeste@hotmail.it

PEC: esterino.nigro@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2019

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**B** terreno residenziale a PARABIAGO Via dei Gelsi 11, quartiere Ravello, della superficie commerciale di 153,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (██████████)

La presente perizia è integrativa alla perizia di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI ed è inerente esclusivamente il corpo B costituito dalla strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12 e comune con le villette ai mappali n. 1331 e n. 1332", che non sono oggetto della procedura n. 114/2019.

La stradella oggetto della seguente perizia integrativa è una strada privata interna con accesso su Via dei Gelsi, la strada è recintata e delimitata sulla strada pubblica con un cancello pedonale e carraio.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1329 (catasto terreni), partita 5240, qualita/classe BOSCO CEDUO U, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Via dei Gelsi n° 11, piano: terra, intestato a I. ██████████ (CF ██████████) nata a ██████████ il ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1) 2. ██████████ (CF ██████████) nata a ██████████ il ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1). SUCCESSIONE EX LEGE di ██████████ del 09/02/2020 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 88888 n. 357189 registrato in data 22/08/2022 - Trascrizione n. 85104.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 06/09/2022, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1993 in atti dal 15/04/1993 (n. 16810.1/1993)

Coerenze: da nord in senso orario : strada (via dei Gelsi); mappale 1448, mappale 1335 (secondo mappale della stradina privata oggetto di perizia), mappale 755.

Lo scrivente ha rilevato atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi al fine di precisare la provenienza immobiliare del bene immobile di che trattasi. Dall'esame di detto atto notarile si evince che, in 5° luogo di detto atto, la Sig.ra ██████████ ha venuto al Sig. ██████████ appezzamento i seguenti terreni 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 le seguenti quote: - Per l'intero del mappale 1333 (già mappale 775/d) su questo mappale il ██████████ realizzerà in forza di pratica di costituzione del 26/03/1997 – CE n. 173/1993 tra le altre la 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 (██████████) già oggetto della perizia di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI e già agli atti della procedura; - di 1/3 dei mappali 1329 (già 226/b) e 1335 (già 755/f) in pro-quota indivisa con i proprietari dei mappali n. 1331 e n. 1332, da destinarsi a strada interna di disimpegno e su tali mappali poi nell'ambito pratica di costituzione del 26/03/1997 – CE n. 173/1993 verrà costruita la strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12, oggetto della presente perizia integrativa e comune con le villette di cui ai mappali 1331 e 1332 , che non sono oggetto della procedura n. 114/2019. Inoltre, in questo atto è previsto un patto speciale in cui i proprietari dei mappali 1329 e 1335 costituiscono servitù di passo pedonale e carraio in favore del mappale 865 foglio 12. Altro elemento essenziale è il fatto che il Sig. ██████████ del ██████████, c.f. ██████████ è tra gli altri uno dei sottoscrittori atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi ed indicato nella sopracitata successione, eseguita per



mancata voltura catastale del mappale 1329 ( già 226/b) trasferito per la quota di 1/3 nel 1993 al Sig. [REDACTED] e con successivo atto del 2020 al Sig. [REDACTED] attuale comproprietario della quota di 1/3. E' in corso dallo scrivente la voltura del nome dell'intestatario della quota di 1/3 [REDACTED]

- foglio 12 particella 1335 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 145, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: Via dei Gelsi n° 11, piano: T, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1000/1000, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1993 in atti dal 15/04/1993 (n. 16810.1/1993)

Coerenze: da nord in senso orario : mappale 1329 (altro mappale della stradina privata oggetto di perizia); mappale 1448, mappale 1330 , mappale 865 (mappale avente servitu' di passo, mappale 1333 (villa [REDACTED] oggetto della perizia del 04/09/2023 arch. A. Tarquini ) , mappale 1332 ( altra unità proprietaria del mappale in oggetto per la quota di 1/3 ) , mappale 1331 ( altra unità proprietaria del mappale in oggetto per la quota di 1/3), mappale 755.

Lo scrivente ha rilevato atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi al fine di precisare la provenienza immobiliare del bene immobile di che trattasi. Dall'esame di detto atto notarile si evince che, in 5^ luogo di detto atto, la Sig.ra [REDACTED] ha venuto al Sig. [REDACTED] appezzamento i seguenti terreni 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 le seguenti quote: - Per l'intero del mappale 1333 (già mappale 775/d) su questo mappale il [REDACTED] realizzerà in forza di pratica di costituzione del 26/03/1997 - CE n. 173/1993 tra le altre la 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] già oggetto della perizia di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI e già agli atti della procedura; - di 1/3 dei mappali 1329 (già 226/b) e 1335 (già 755/f) in pro-quota indivisa con i proprietari dei mappali n. 1331 e n. 1332, da destinarsi a strada interna di disimpegno e su tali mappali poi nell'ambito pratica di costituzione del 26/03/1997 - CE n. 173/1993 verrà costruita la strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12, oggetto della presente perizia integrativa e comune con le villette di cui ai mappali 1331 e 1332 , che non sono oggetto della procedura n. 114/2019. Inoltre, in questo atto è previsto un patto speciale in cui i proprietari dei mappali 1329 e 1335 costituiscono servitù di passo pedonale e carraio in favore del mappale 865 foglio 12. Altro elemento essenziale è il fatto che il Sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] è tra gli altri uno dei sottoscrittori atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi ed indicato nella sopracitata successione, eseguita per mancata voltura catastale del mappale 1329 ( già 226/b) trasferito per la quota di 1/3 nel 1993 al Sig. [REDACTED] e con successivo atto del 2020 al Sig. [REDACTED] attuale comproprietario della quota di 1/3. E' in corso dallo scrivente la voltura del nome dell'intestatario della quota di 1/3 [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia pianoll terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.628,00



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.628,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.628,00
Data della valutazione:	01/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La presente perizia è integrativa alla perizia di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI ed è inerente esclusivamente il corpo B costituito dalla strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12 e comune con le villette ai mappali n. 1331 e n. 1332", che non sono oggetto della procedura n. 114/2019. Per quanto riguarda ogni aspetto in merito alla 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 ( ) L'unità immobiliare abitazione in villino (villino bifamiliare) 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) che 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, si rimanda ai contenuti della CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI e depositata già agli atti in data 04/09/2019.

Alla data del sopralluogo svolto in data 03/08/2023 anche alla presenza del delegato della GIVG di Varese dove in luogo era presente, l'esecutato Sig. ( ), il quale ha dichiarato di risiedere nell'immobile ed ha consentito l'accesso alla stradina che è recitata e delimitata da un cancello per l'accesso da via dei Gelsi. Il CTU ha provveduto alle operazioni di rilievo riscontrando che la stradina è utilizzata a tale scopo dalle villette di cui ai mappali 1333 (oggetto della presente procedura) e quelle dei mappali 1331 e 1332 (non oggetto della procedura).

La presente perizia viene stilata ad integrazione del Lotto in quanto nella perizia del stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI e depositata già agli atti in data 04/09/2019 la stradina interna sita sui mappali 1329 -1335, del foglio 12 non era stata peritata.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente ha provveduto direttamente ad effettuare ed acquisire ispezione ipotecaria a carico del Sig. ( ) Luogo di nascita ( ) Data di nascita ( ) Sesso ( ) Codice fiscale ( ) e ( ) Luogo di nascita ( ) Data di nascita ( ) Sesso ( ) Codice fiscale ( ).

#### 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: Nessuna.



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

pignoramento, stipulata il 13/12/2022 a firma di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO - UNEP ai nn. 7528 di repertorio, trascritta il 31/01/2023 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 12098/ 7937, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, sede ROMA (RM), Codice fiscale 09339391006, contro Sig. [REDACTED] Luogo di nascita [REDACTED] ( [REDACTED] ) Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a il Pignoramento oltre che interessare la 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 dell'arch. Tarquini depositata in data 11/09/2022 agli atti della procedura 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 carroia e pedonale alla proprietà, e inoltre con il presente pignoramento riguarda anche la quota di 1/3 di proprietà della strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12 e comune con le villette ai mappali n. 1331 e n. 1332", non oggetto della procedura n. 114/2019.

N. 114/2019 + 138/2023 R.Es. Imm. La Banca Nazionale del Lavoro spa ha notificato atto di precetto in data 04.09.2022, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 807.940,17 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Segue e compete ed e compresa nella trascrizione la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 1/3 della strada interna di disimpegno distinta coi mappali n.1329 e n.1335 del foglio 12 e comune con le villette ai mappali n.1331 e n.1332.

pignoramento, stipulata il 28/03/2023 a firma di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO - UNEP ai nn. 1911 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 74.362/51.847, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, sede ROMA (RM), Codice fiscale 09339391006, contro Sig. [REDACTED], luogo di nascita [REDACTED] ( [REDACTED] ), data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a Rettifica Pignoramento - il Pignoramento oltre che interessare la villa bifamiliare a PARABIAGO VIA DEI GELSI 11, quartiere RAVELLO, per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) L'unità immobiliare abitazione in villino (villino bifamiliare) oggetto di perizia dell'arch. Tarquini depositata in data 11/09/2022 agli atti della procedura 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 carroia e pedonale alla proprietà; inoltre il presente pignoramento riguarda anche la quota di 1/3 di proprietà della strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12 e comune con le villette ai mappali n. 1331 e n. 1332", non oggetto della procedura n. 114/2019.

N. 114/2019 + 138/2023 R.Es. Imm. La Banca Nazionale del Lavoro spa ha notificato atto di precetto in data 04.09.2022, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 807.940,17 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Segue e compete ed e compresa nella trascrizione la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 1/3 della strada interna di disimpegno distinta coi mappali n.1329 e n.1335 del foglio 12 e comune con le villette ai mappali n.1331 e n.1332. Rettifiche: Trascrizione presentata il 31/05/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 51847 Registro generale n. 74362 Tipo di atto: 8726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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

Ulteriori avvertenze:

i proprietari dei mappali 1329 e 1335 hanno servitù di passo pedonale e carraio in favore del mappale 865 foglio 12.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

il Sig. [REDACTED] o [REDACTED] è proprietario in proquota indivisa di 1/3 della stradina privata oggetto della presente perizia integrativa costituita da strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12 e comune con le villette ai mappali n. 1331 e n. 1332", in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2000), 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.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] Luogo di nascita [REDACTED] ( ), Data di nascita [REDACTED], Sesso [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 18/04/2000), con atto stipulato il 18/04/2000 a firma di Notaio FENAROLI LORENZO in LEGNANO (MI) ai nn. 84478/14222 di repertorio, registrato il 05/05/2000 a Ufficio Registro di Legnano ai nn. 435 serie 1V, trascritto il 05/05/2000 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 42271/28874.

Il titolo è riferito solamente a il bene in oggetto è un bene personale, come riportato in atto. Nella nota di trascrizione è scritto testualmente : "segue e compete ed e compresa nella trascrivenda vendita la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 1/3 della strada interna di disimpegno distinta coi mappali n.1329 e n.1335 del foglio 12 e comune con le villette ai mappali n.1331 e n.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 eguali ai comproprietari della stessa. la porzione immobiliare in contratto e stata venduta ed acquistata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua inerente ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù. la parte venditrice ha garantito la piena ed assoluta proprietà della porzione immobiliare venduta e la sua libertà da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche e ha prestato garanzia per ogni caso di evizione e molestia. la parte venditrice ha rinunciato ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale." Con il sopra citato atto avveniva il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare in Parabiago - in VIA DEI GELSI n. 11 piano: T-1-2-S1; foglio 12 mappale 1333 categoria A/7 classe 3 , 7,5 vani e della stradina sopra indicata ed oggetto della seguente perizia integrativa. In ordine alle indagini svolte presso il Comune ho potuto rilevare che l'immobile e l'annessa stradina, costruiti dal Sig. Guarino Leonardo su appezzamento di terreno da lui acquistato il 7/10/1993 come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata sopra indicata , è stato poi ceduto all'attuale proprietario ed eseguito in forza dell'atto 18/4/2000. Infatti, l'immobile e la stradina sono stati realizzati nell'ambito della Concessione edilizia N. 173/1993 e successive varianti, intestata a [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.



Precedente proprietario: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (PA), Codice fiscale [REDACTED]

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], luogo di nascita [REDACTED] ( ), data di nascita [REDACTED], Sesso [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED] regime separazione dei beni  
per la quota di 1/3, in forza di SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (dal 07/10/1993 fino al 18/04/2020), con atto stipulato il 07/10/1993 a firma di Franco Rossi notaio in Parabiago (MI) ai nn. 20440 di repertorio, trascritto il 26/10/1993 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2.

Il titolo è riferito solamente a alla quota di 1/3 dei mappali 1329 (già 226/b) e 1335 (già 755/f) in pro-quota indivisa con i proprietari dei mappali n. 1331 e n. 1332, da destinarsi a strada interna di disimpegno e su tali mappali poi nell'ambito pratica di costituzione del 26/03/1997 – CE n. 173/1993 verrà costruita la strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12, oggetto della presente perizia integrativa e comune con le villette di cui ai mappali 1331 e 1332 , che non sono oggetto della procedura n. 114/2019. .

Titolo di proprietà dei terreni originari su cui è stata realizzata la villa e la strada comune con le villette villette di cui ai mappali 1331 e 1332 , che non sono oggetto della procedura n. 114/2019. Lo scrivente ha rilevato atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi al fine di precisare la provenienza immobiliare del bene immobile di che trattasi. Dall'esame di detto atto notarile si evince che, in 5° luogo di detto atto, la Sig.ra [REDACTED] ha venuto al Sig. [REDACTED] appezzamento i seguenti terreni 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 le seguenti quote :

- Per l'intero del mappale 1333 (già mappale 775/d) su questo mappale il [REDACTED] realizzerà in forza di pratica di costituzione del 26/03/1997 – CE n. 173/1993 tra le altre la 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], già oggetto della perizia di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI e già agli atti della procedura;

- di 1/3 dei mappali 1329 (già 226/b) e 1335 (già 755/f) in pro-quota indivisa con i proprietari dei mappali n. 1331 e n. 1332, da destinarsi a strada interna di disimpegno e su tali mappali poi nell'ambito pratica di costituzione del 26/03/1997 – CE n. 173/1993 verrà costruita la strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12, oggetto della presente perizia integrativa e comune con le villette di cui ai mappali 1331 e 1332 , che non sono oggetto della procedura n. 114/2019. Inoltre, in questo atto è previsto un patto speciale in cui i proprietari dei mappali 1329 e 1335 costituiscono servitù di passo pedonale e carraio in favore del mappale 865 foglio 12.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

area edificabile urbanizzata a stradella privata

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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 sottot. N. 173/93, intestata a in favore tra gli altri di [REDACTED] presentata il 03/05/1993, rilasciata il 06/08/1993, agibilità del 28/06/1995. /

Nell'ambito della pratica edilizia è stata realizzata anche la stradina interna oggetto di perizia di cui a mappali 1329 e 1335, fg 12.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 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), l'immobile ricade in zona R2B- Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale a Bassa densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 20 Unità territoriale R2 - Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale 5. Nella categoria R2B) sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri: - IF = 0,5 mq/mq - SCOP = 50 % - H = 10,60 m 8. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, la SL può essere aumentata per modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq. . Efficacia con Pubblicazione su B.u.r.l. n. 4 del 27.01.2021

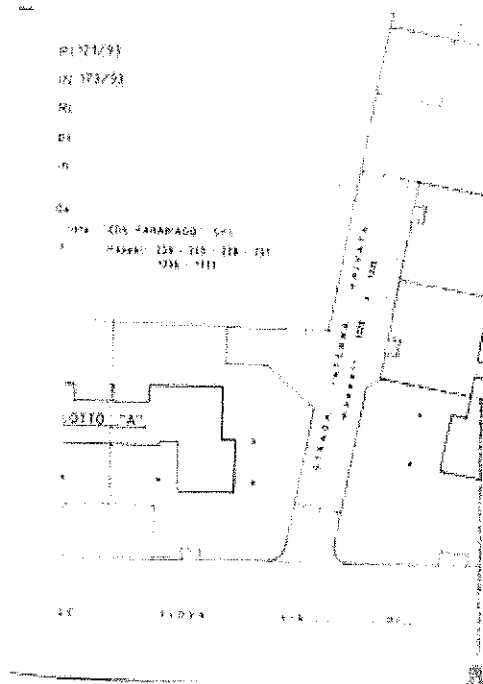
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

è in corso a cura dello scrivente l'aggiornamento degli intestatari dei due mappali, con l'esecuzione delle volture catastali non eseguite già in epoca 1993 con l'acquisto dei terreni da parte di [REDACTED] e altri con la scrittura privata autenticata Notaio Rossi e poi è necessaria una successiva voltura da [REDACTED] a [REDACTED] per l'atto del 2000.

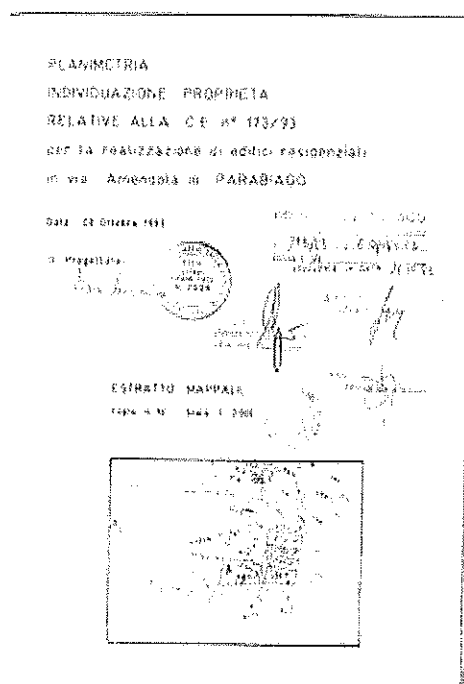
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001))

L'immobile risulta **conforme**.



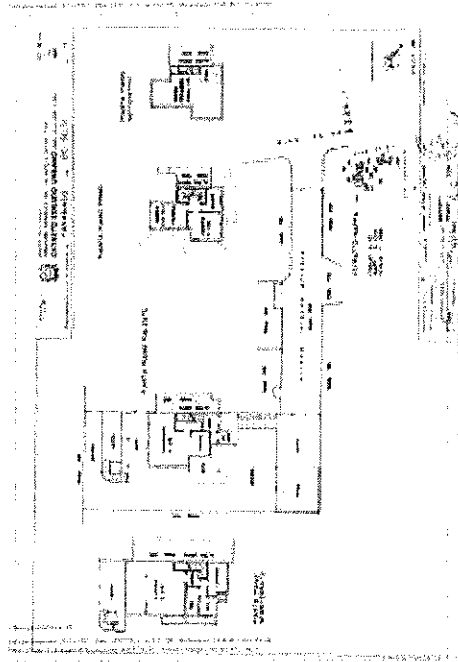
Planimetria con strada interna



cartiglio Tavola planimetrie opere







Estratto catastale stradina

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### **CRITICITÀ ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenza tra intestatari dei due mappali 1335 e 1329, rispetto a quelli attuali per mancata volturazione derivata dalla scrittura privata del 1993 sopra citata di acquisto dei terreni da parte di [REDACTED] (normativa di riferimento: L'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 aggiunge un nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante volture  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

È in corso a cura dello scrivente l'aggiornamento degli intestatari dei due mappali, con l'esecuzione delle volture catastali non eseguite già in epoca al 1993 con l'acquisto dei terreni, in particolare per il mappale 1333 da parte di [REDACTED] e altri con la scrittura privata autenticata Notaio Rossi e poi la successiva voltura da [REDACTED] a [REDACTED] a seguito di vendita avvenuta nel 2000.

\*1/3 quota della stradella dei proprietari Mappale 1333 (OGGETTO DELLA PRESENTE INTEGRAZIONE DI PERIZIA E PIGNORATA)

- Dal 26/03/1997 fino al 18/04/2000 – atto 1 COSTITUZIONE del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332436.1/1997)

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (●) il [REDACTED] dal [REDACTED] al 18/04/2000 Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

- Dal 18/04/2002 ad oggi Atto 2 del 18/04/2000 Pubblico ufficiale FENAROLI LORENZO Sede LEGNANO (MI) Repertorio n. 84478 - PU Sede LEGNANO (MI) Registrazione n. 435 registrato in data 05/05/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 414241.1/2000 - Pratica n. 1210120 in atti dal 13/12/2001

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (●) il [REDACTED] dal 18/04/2000 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2) (esecutato)

ALTRE QUOTE di un terzo:



\*1/3 quota della stradella dei proprietari Mappale 1332 – sub. 1 e 2

- Dal 26/03/1997 al 21/03/2000 Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

Atto 1- COSTITUZIONE del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332440.1/1997)

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal 26/03/1997 al 21/03/2000 Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

- Dal 21/03/2000 a oggi

Atto - 2. del 21/03/2000 Pubblico ufficiale FENAROLI Sede LEGNANO (MI) Repertorio n. 84361 - UR Sede LEGNANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 318 registrato in data 05/04/2000 - Voltura n. 411156.1/2000 - Pratica n. 684056 in atti dal 12/09/2002

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2);

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2)

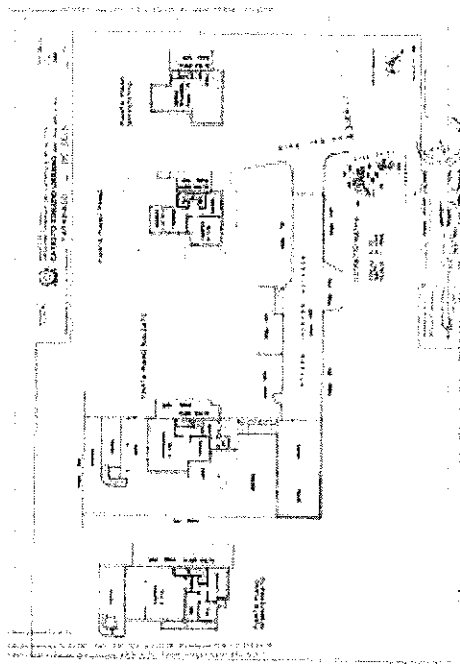
\*1/3 quota della stradella di proprietà dei proprietari del Mappale 1331 – sub. 1 e 2

- Dalla COSTITUZIONE – atto 1 del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332439.1/1997)

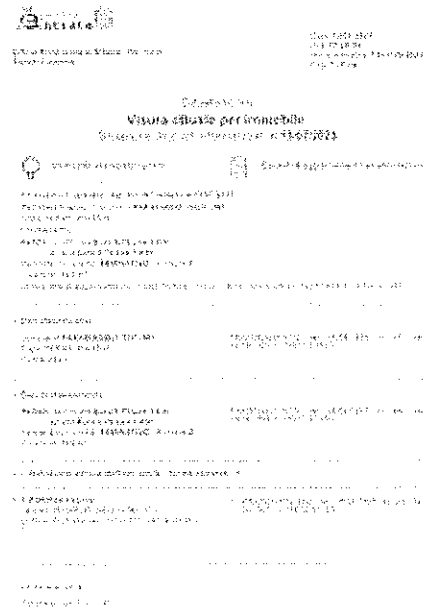
1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] dal 26/03/1997 Diritto di: Proprietà' per 1/2 (deriva dall'atto 1);

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal 26/03/1997 Diritto di: Proprietà' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Atto 1 - COSTITUZIONE del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 332439.1/1997)



Estratto Catastale mappale 1335



Visura catastale mappale 1335





Estratto Catastale mappale 1329

Visura catastale mappale 1329. A structured form containing technical details of the cadastral map, including identification numbers and descriptive text.

Visura catastale mappale 1329

Estratto atto di provenienza 2020. A document with handwritten text and a circular stamp, detailing the origin of the property.

Estratto atto di provenienza 2020

Estratto atto di provenienza 2020. A document with handwritten text and a circular stamp, detailing the origin of the property.

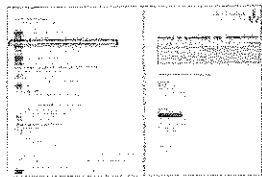
Estratto atto di provenienza 2020 pagina quota strada

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

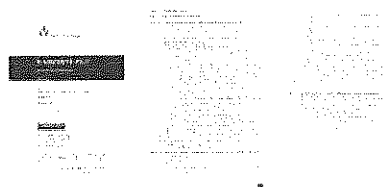
(normativa di riferimento: Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio (B.U.R.L. n. 11 del 16 marzo 2005, 1° s.o.))

L'immobile risulta **conforme**.





Cartiglio e Legenda Azzonamento Piano delle Regole del PGT



Estratto NTA del PGT vigenti



Estratto Azzonamento del Piano delle Regole del PGT vigente

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

BENI IN PARABIAGO VIA DEI GELSI 11, QUARTIERE RAVELLO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a PARABIAGO Via dei Gelsi 11, quartiere Ravello, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (████████████████████)

La presente perizia è integrativa alla perizia di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI ed è inerente esclusivamente il corpo B costituito dalla strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12 e comune con le villette ai mappali n. 1331 e n. 1332", che non sono oggetto della procedura n. 114/2019.

La stradella oggetto della seguente perizia integrativa è una strada privata interna con accesso su Via dei Gelsi, la strada è recintata e delimitata sulla strada pubblica con un cancello pedonale e carraio.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1329 (catasto terreni), partita 5240, qualita/classe BOSCO CEDUO U, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Via dei Gelsi n° 11, piano: terra, intestato a 1 (████████████████████) (CF ████████████████████) nata a ████████████████████ (██████████) il ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1) 2. ████████████████████ (CF ████████████████████) nata a ████████████████████ (██████████) il ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1). SUCCESSIONE EX LEGE di ████████████████████



del 09/02/2020 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 88888 n. 357189 registrato in data 22/08/2022 - Trascrizione n. 85104.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 06/09/2022, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1993 in atti dal 15/04/1993 (n. 16810.1/1993)

Coerenze: da nord in senso orario : strada (via dei Gelsi); mappale 1448, mappale 1335 (secondo mappale della stradina privata oggetto di perizia), mappale 755.

Lo scrivente ha rilevato atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi al fine di precisare la provenienza immobiliare del bene immobile di che trattasi. Dall'esame di detto atto notarile si evince che, in 5<sup>a</sup> luogo di detto atto, la Sig.ra [REDACTED] ha venuto al Sig. [REDACTED] appezzamento i seguenti terreni 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 le seguenti quote: - Per l'intero del mappale 1333 (già mappale 775/d) su questo mappale il [REDACTED] realizzerà in forza di pratica di costituzione del 26/03/1997 - CE n. 173/1993 tra le altre la 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]) già oggetto della perizia di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI e già agli atti della procedura; - di 1/3 dei mappali 1329 (già 226/b) e 1335 (già 755/f) in pro-quota indivisa con i proprietari dei mappali n. 1331 e n. 1332, da destinarsi a strada interna di disimpegno e su tali mappali poi nell'ambito pratica di costituzione del 26/03/1997 - CE n. 173/1993 verrà costruita la strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12, oggetto della presente perizia integrativa e comune con le villette di cui ai mappali 1331 e 1332 , che non sono oggetto della procedura n. 114/2019. Inoltre, in questo atto è previsto un patto speciale in cui i proprietari dei mappali 1329 e 1335 costituiscono servitù di passo pedonale e carroio in favore del mappale 865 foglio 12. Altro elemento essenziale è il fatto che il Sig. [REDACTED] del [REDACTED], c.f. [REDACTED] è tra gli altri uno dei sottoscrittori atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi ed indicato nella sopracitata successione, eseguita per mancata voltura catastale del mappale 1329 ( già 226/b) trasferito per la quota di 1/3 nel 1993 al Sig. [REDACTED] e con successivo atto del 2020 al Sig. [REDACTED] attuale comproprietario della quota di 1/3. E' in corso dallo scrivente la voltura del nome dell'intestatario della quota di 1/3 [REDACTED]

- foglio 12 particella 1335 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 145, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: Via dei Gelsi n° 11, piano: T, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1000/1000, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1993 in atti dal 15/04/1993 (n. 16810.1/1993)

Coerenze: da nord in senso orario : mappale 1329 (altro mappale della stradina privata oggetto di perizia); mappale 1448, mappale 1330 , mappale 865 (mappale avente servitù' di passo, mappale 1333 (villa [REDACTED] oggetto della perizia del 04/09/2023 arch. A. Tarquini) , mappale 1332 ( altra unità proprietaria del mappale in oggetto per la quota di 1/3) , mappale 1331 ( altra unità proprietaria del mappale in oggetto per la quota di 1/3), mappale 755.

Lo scrivente ha rilevato atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi al fine di precisare la provenienza immobiliare del bene immobile di che trattasi. Dall'esame di detto atto notarile si evince che, in 5<sup>a</sup> luogo di detto atto, la Sig.ra [REDACTED] ha venuto al Sig. [REDACTED] appezzamento i seguenti terreni 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 le seguenti quote: - Per l'intero del mappale 1333 (già mappale 775/d) su questo mappale il [REDACTED] realizzerà in forza di pratica di costituzione del 26/03/1997 - CE n. 173/1993 tra le altre la 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]) già oggetto della perizia di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO



TARQUINI e già agli atti della procedura; - di 1/3 dei mappali 1329 (già 226/b) e 1335 (già 755/f) in pro-quota indivisa con i proprietari dei mappali n. 1331 e n. 1332, da destinarsi a strada interna di disimpegno e su tali mappali poi nell'ambito pratica di costituzione del 26/03/1997 – CE n. 173/1993 verrà costruita la strada interna di disimpegno distinta con i mappali 1329 -1335, del foglio 12, oggetto della presente perizia integrativa e comune con le villette di cui ai mappali 1331 e 1332 , che non sono oggetto della procedura n. 114/2019. Inoltre, in questo atto è previsto un patto speciale in cui i proprietari dei mappali 1329 e 1335 costituiscono servitù di passo pedonale e carraio in favore del mappale 865 foglio 12. Altro elemento essenziale è il fatto che il Sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] è tra gli altri uno dei sottoscrittori atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi ed indicato nella sopracitata successione, eseguita per mancata voltura catastale del mappale 1329 ( già 226/b) trasferito per la quota di 1/3 nel 1993 al Sig. [REDACTED] e con successivo atto del 2020 al Sig. [REDACTED] attuale comproprietario della quota di 1/3. E' in corso dallo scrivente la voltura del nome dell'intestatario della quota di 1/3 [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia pianoIl terreno



*foto stradella privata e accesso a mappale 865 in diritto di passo*



*foto stradella*





*Ingresso pedonale e carraio meccanizzato arretrato rispetto a Via dei Gelsi*



*Foto stradella privata interna*



*Foto stradella a metà mappale 1335*



*Foto ingresso pedonale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Magenta, Legnano e Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La strada è dotata di tutte le urbanizzazioni e permette l'accesso alle tre unità immobiliari ville - aventi la proprietà ciascuna una pro-quota indivisa di 1/3 e rispettivamente censite ai mappali 1331-1332 foglio 12 non oggetto del procedimento esecutivo e il mappale 1333 foglio 12 di proprietà (██████████) (██████████) esecutato) per quanto riguarda ogni aspetto in merito al CORPO 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 si rimanda ai contenuti della CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI e depositata già agli atti in data 04/09/2019.

La stradella è recintata e permette l'accesso da Via dei Gelsi sia con un cancello pedonale e carraio in ferro con meccanismo di apertura meccanizzato, la strada è stata pavimentata in porfido.

Si riscontra dall'atto di compravendita 7/10/1993 n. 20440 rep. Notaio Franco Rossi che il proprietario del mappali 1331, 1332, 1333 avevano l'obbligo di destinare i mappali 1329 e 1335 a strada interna di disimpegno e che la stessa deve essere lasciata libera per il transito dei comproprietari che ne hanno l'obbligo della manutenzione straordinaria e garantire la servitù di passo pedonale e carraio al proprietario del mappale 865 foglio 12.

Tutti i sopra citati obblighi sono riportati anche nel successivo atto del 2000 di trasferimento della proprietà dal Sig. ██████████ al Sig. ██████████ come riportato nella parte della relazione inerenti la proprietà



Foto della stradella

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

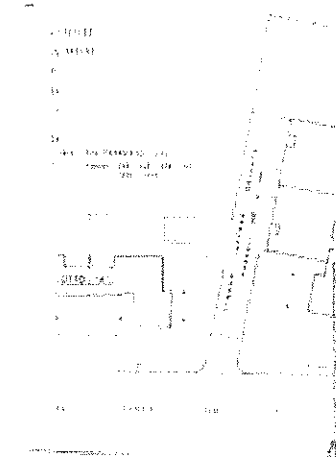
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile destinato a	153,00	x	100 %	=	153,00

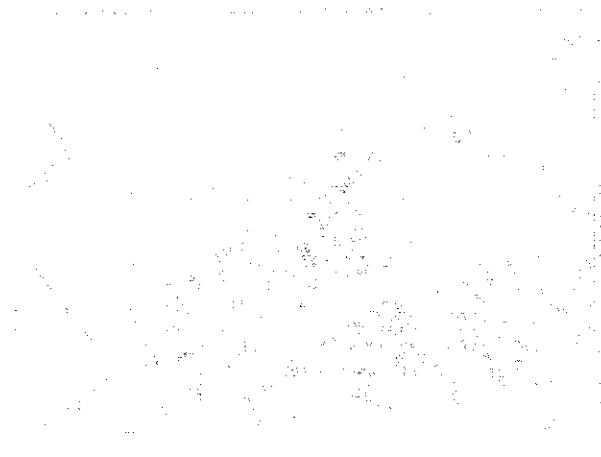




stradella privata interna

**Totale:****153,00****153,00**

planimetria stradella privata interna C.E.  
N° 173/93



Estratto catastale mappale 1329 e 1335

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(07/08/2023)

Valore minimo: 570,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per la stradella in oggetto sulla base dello stato di conservazione, dalla destinazione esclusiva a stradella, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 228 Euro al mq. Tale valore è stato determinato partendo dai valori medi di riferimento delle aree fabbricabili agli effetti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) allegato B - Deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 21/11/2013 in quanto la stradella ha una destinazione urbanistica edificabile, come da destinazione del PGT, ma in considerazione delle ridotte dimensioni e della vicinanza dai confini che non permetterebbe comunque un'edificazione, ma considerando invece la sistemazione di tale area con la pavimentazione in porfido, la realizzazione dei cancelli e delle urbanizzazioni e partendo dal valore base tabellato di euro 570 al mq per tali aree stabilito dall'Ufficio Tecnico di Parabiago nella tabella allegata - e parametrandolo al 30 % in considerazione delle motivazioni sopra



addotte come permette il Comune si ottiene ( 570 x 40%) = ad un valore per la nostra area di 228 euro/mq

Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Parabiago in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, Tale valore è stato determinato partendo dai valori medi di riferimento delle aree fabbricabili agli effetti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) allegato B - Deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 21/11/2013

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	153,00	x	228,00	=	<b>34.884,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 34.884,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 11.628,00</b>

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per la stradella in oggetto sulla base dello stato di conservazione, dalla destinazione esclusiva a stradella, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 228 Euro al mq. Tale valore è stato determinato partendo dai valori medi di riferimento delle aree fabbricabili agli effetti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) allegato B - Deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 21/11/2013 in quanto la stradella ha una destinazione urbanistica edificabile, come da destinazione del PGT, ma in considerazione delle ridotte dimensioni e della vicinanza dai confini che non permetterebbe comunque un'edificazione, ma considerando invece la sistemazione di tale area con la pavimentazione in porfido, la realizzazione dei cancelli e delle urbanizzazioni e partendo dal valore base tabellato di euro 570 al mq per tali aree stabilito dall'Ufficio Tecnico di Parabiago nella tabella allegata - e parametrandolo al 30 % in considerazione delle motivazioni sopra addotte come permette il Comune si ottiene ( 570 x 40%) = ad un valore per la nostra area di 228 euro/mq

Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Parabiago in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, Tale valore è stato determinato partendo dai valori medi di riferimento delle aree fabbricabili agli effetti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) allegato B - Deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 21/11/2013

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Sister telematico, ufficio tecnico di Parabiago, ed inoltre: Valori aree edificabili Comune di Parabiago Ufficio Tributi/ ufficio tecnico. valori medi di riferimento delle aree fabbricabili agli effetti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) - Deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 21/11/2013.



## 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
B	terreno residenziale	153,00	0,00	34.884,00	11.628,00
				<b>34.884,00 €</b>	<b>11.628,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La presente perizia viene stilata ad integrazione del Lotto in quanto nella perizia del stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI e depositata già agli atti in data 04/09/2019 la quota di 1/3 di proprietà dell'esecutato ed inerente la stradina interna sita sui mappali 1329 -1335, del foglio 12 non era stata oggetto di perizia.

Pertanto il corpo B costituito dalla quota pignorata di 1/3 rispettivamente dei mappali 1329 (già 226/b) e 1335 (già 755/f) al Sig. [REDACTED], in pro quota indivisa con i proprietari dei mappali n. 1331 e n. 1332, in quanto strada privata d'accesso alle tre ville, le cui censite ai mappali n. 1333 (oggetto del presente procedimento n° 114/2019 ) e le altre censite ai mappali 1331 e 1332 , foglio 12, non oggetto della procedura n. 114/2019 NON E' VENDIBILE in maniera separata dalla Villa stimata nella perizia di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI.

Per quanto riguarda ogni aspetto peritale in merito alla 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]) si rimanda CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 04/09/2019 stilata dall'Arch. ALBERTO TARQUINI.

il Corpo B terreno residenziale - con destinazione a stradella privata per l'accesso la cui quota 1/3 dei mappali 1329 (già 226/b) e 1335 (già 755/f) in pro quota indivisa con i proprietari dei mappali n. 1331 e n. 1332, è indivisibile dalla proprietà della Villa (mappale 1333 ) in quanto la strada interna di disimpegno e su tali mappali è stata realizzata nell'ambito pratica di costituzione del 26/03/1997 - CE n. 173/1993 la strada interna , oggetto della presente perizia integrativa e comune con le villette di cui ai mappali 1331 e 1332, che non sono oggetto della procedura n. 114/2019. Pur se edificabile tale aree per la



destinazione vincolata a stradella d'accesso privata strettamente funzionali e vincolate alle Ville, per le dimensioni ridotte che non comunque non permetterebbero anche un eventuale edificazione, in considerazione che sono state urbanizzate con il titolo edilizio n° 173/93, tali aree non sono utilizzabili ad altri scopi e quindi non possono avere una commerciabilità autonoma.

Inoltre, in questo atto è previsto un patto speciale in cui i proprietari dei mappali 1329 e 1335 costituiscono servitù di passo pedonale e carraio in favore del mappale 865 foglio 12.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.628,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.628,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.628,00</b>

data 01/09/2023

il tecnico incaricato  
Esterino Nigro

