



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON DIAMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrica Calloni

CF:CLLNRC66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: arch.enrica.calloni@awn.it

PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
74/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Via Giovanni da Legnano 59, della superficie commerciale di **175,73** mq per la quota di:

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

Abitazione composta da cucina e soggiorno al piano terra, 4 camere e due bagni al piano primo, oltre a box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di h 270 abitazione h 311 box. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 530 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni da Legnano 27, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/05/2012 Pratica n. MI0394570 in atti dal 22/05/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39420.1/2012)

Coerenze: da nord: cortile comune; e altra unità immobiliare; prospetto su Via G. Da Legnano; altra unità immobiliare; cortile esclusivo

graffato alla particella 903 sub 701. Il numero civico corretto è 59

- foglio 15 particella 903 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni da Legnano 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/05/2012 Pratica n. MI0394570 in atti dal 22/05/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39420.1/2012)

Coerenze: Cortile di cui al mappale 530 sub 702 graffato al mappale 903 sub 701; accesso carraio comune; prospetto su Via G. Da Legnano; altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2012.

B cortile comune a LEGNANO Via Giovanni da Legnano 59, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di:

- 72/288 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 72/288 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cortile comune

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 530 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 63 mq,

indirizzo catastale: VIA GIOVANNI DA LEGNANO n. 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2010 - UU Sede LEGNANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 356 registrato in data 14/04/2011 - SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 34208.2/2011 - Pratica n. MI0446842 in atti dal 09/05

Coerenze: da nord in senso orario; mappale 902; altra unità immobiliare; su due lati mappale 530 sub 702 graffato al mappale 903 sub 701.

si precisa che il numero civico corretto è 59

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

C box doppio a LEGNANO Via Giovanni da Legnano 59, della superficie commerciale di **34,70** mq per la quota di:

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

box doppio in corpo staccato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 249 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 904 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 193,16 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI DA LEGNANO n. 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/05/2012 Pratica n. MI0394570 in atti dal 22/05/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39420.1/2012)

Coerenze: da nord in senso orario; mappale 527; mappale 902; mappale 530 sub 702 graffato al mappale 903 sub 701 (stessa proprietà); altra unità immobiliare.

si precisa che il numero civico corretto è 59

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	273,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 288.735,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 288.735,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 288.735,20
Data di conclusione della relazione:	17/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2010 a firma di Notaio Fugazzola Mario ai nn. 182332/24265 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Milano 2 ai nn. 145604/34366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 400.000.

Importo capitale: € 200.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/02/2025 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 757 di repertorio, trascritta il 06/03/2025 a Milano 2 ai nn. 28754/19615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Eredità [redacted] deceduta addì 11 marzo 2010, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà' relativamente alle originarie consistenze degli immobili e per la quota di 1/6 del diritto di proprietà' relativamente all'immobile foglio 15 particella 530 sub 502, mq 63 , Cat. F/1; devolutasi in favore di [redacted] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà' relativamente alle originarie consistenze degli immobili di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.109775/65160 in data 25 agosto 2010, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Legnano (MI) del 17 maggio 2010, numero di repertorio 511/9990/10, contro l'eredità di [redacted] deceduto addì 15 agosto 2009, codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' relativamente alle originarie consistenze degli immobili e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà' relativamente all'immobile foglio 15 particella 530 sub 502, mq 63 , Cat. F/1; devolutasi in favore di [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà' relativamente alle originarie consistenze degli immobili di relazione, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà' relativamente all'immobile foglio 15 particella 530 sub 502, mq 63 , Cat. F/1 [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà' relativamente alle originarie consistenze degli immobili di relazione, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà' relativamente all'immobile foglio 15 particella 530 sub 502, mq 63 , Cat. F/1, [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà' relativamente alle originarie consistenze degli immobili, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà' relativamente all'immobile foglio 15 particella 530 sub 502, mq 63 , Cat. F/1. DIVISIONE, trascritta ai nn.72799/45494 in data 05 agosto 1994, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Mario Fugazzola di Legnano (MI) del 15 luglio 1994, numero di repertorio 106706/8292, con cui [redacted] procedono alla scioglimento della comunione ereditaria sui beni loro pervenuti in virtù di successione al padre [redacted] ed ivi deceduto addì 14 novembre 1969 (denuncia registrata in data 15 settembre 1970 al n. 12 vol. 112 e trascritta il 22 ottobre 1970 al n. 64690), con assegnazione ad esso [redacted] della quota di 1/1 del diritto di proprietà' delle originarie consistenze degli immobili e della quota di 1/2 del diritto di proprietà' dell'immobile foglio 15 particella 530 sub 502, mq 63 , Cat. F/1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, (dal 17/05/2010), registrato il 17/05/2010 a Ufficio registro Comune di Legnano ai nn. 512/9990/10, trascritto il 25/08/2010 a Milano 2 ai nn. .109776/65161

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **120/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di ampliamento e miglioramento igienico funzionale e costruzione nuova autorimessa, presentata il 15/10/2010 con il n. 33360 di protocollo, rilasciata il 25/11/2010 con il n. 110/2010 di protocollo, agibilità del 09/10/2012 con il n. 34042 di protocollo. Variante al PdC 120/2010 rilasciata in data 08/08/2011 prot.llo 38115

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario (Art. 27). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 27 - RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale interessate da edificazioni che mantengono alcuni caratteri storici distintivi e meritevoli di interesse e tutela, in particolare per quanto riguarda la continuità e la regolarità dei fronti su strada, in relazione alle altezze dei fabbricati ed ai rapporti pieni/vuoti percepiti dallo spazio pubblico stesso. Il mantenimento di tali caratteri ha la finalità di salvaguardare la memoria storica di tali trame di città.

2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

IT: = 0,30 mq/mq

Altezza del Fronte: esistente o uguale a quello limitatamente limitrofo se di limitata altezza

IC max: = 50%

IPT minimo: = 40%

Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:

Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta; Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;

Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria; Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;

Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;

Terziarie e direzionali - T1 - Direzionale primaria;

Terziarie e direzionali - T3 - Terziario digitale;

Commerciali e assimilati - Tipologia M1_Medie Strutture di Livello 1;

Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;

Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;

Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;

Agricole - A1 - Abitazione agricola;

Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;

Agricole - A3 - Agriturismo.

4. Criteri compositivi cautelativi del paesaggio urbano.

Al fine di salvaguardare i caratteri storici degli edifici e garantire la continuità e la regolarità dei fronti percepiti dalla strada e dallo spazio pubblico in generale, tutti gli interventi dovranno farsi carico di rispettare il mantenimento di tutti i seguenti aspetti architettonici:

linea di gronda dell'edificio, percepita dallo spazio pubblico;

linea marcapiano dell'edificio, percepita dallo spazio pubblico;

tipologia edilizia;

zoccolatura dell'edificio, percepita dallo spazio pubblico;

aperture finestrate e partizioni verticali dell'edificio;

posizione e forma degli androni di accesso.

5. In caso di applicazione di meccanismi incentivanti di cui all'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione, la capacità edificatoria da essi derivante dovrà essere sviluppata sul fronte interno dell'edificio, previa eliminazione delle superfetazioni esistenti.

6. In caso di applicazione di meccanismi incentivanti di cui all'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione su lotti che presentano uno o più lati su fronte strada ineditati o con edificazioni di altezza del fronte inferiore rispetto all'edificio principale ricadente all'interno dello stesso tessuto RI, la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dei sovraccitati incentivi potrà essere sviluppata sul fronte strada, nel rispetto dei criteri compositivi di cui al precedente comma 4, in modo da creare una nuova cortina edilizia perfettamente integrata dal punto di vista architettonico con la cortina edilizia preesistente oggetto di intervento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel box attiguo all'abitazione è stato ricavato un bagno, Al piano primo dell'abitazione alcuni tavolati interni sono stati realizzati non conformemente a quanto autorizzato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per le opere relative all'appartamento; relativamente al bagno ricavato nel box auto, può essere sanato a condizione che si ricavi una lavanderia, previo consenso dei tecnici comunali.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per stesura ed invio CILA in sanatoria: €2.000,00
- sanzione amministrativa e diritti di segreteria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: bagno ricavato nel box e alcuni tavolati interni all'abitazione disposti divedemente

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per stesura nuovo DOCFA compresi i diritti catastali: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane.

Il nuovo accatastamento va presente dopo la presentazione della CILA in sanatoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LEGNANO VIA GIOVANNI DA LEGNANO 59

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Giovanni da Legnano 59, della superficie commerciale di **175,73** mq per la quota di:

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

Abitazione composta da cucina e soggiorno al piano terra, 4 camere e due bagni al piano primo, oltre a box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di h 270 abitazione h 311 box. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 530 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni da Legnano 27, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/05/2012 Pratica n. MI0394570 in atti dal 22/05/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39420.1/2012)

Coerenze: da nord: cortile comune; e altra unità immobiliare; prospetto su Via G. Da Legnano; altra unità immobiliare; cortile esclusivo

graffato alla particella 903 sub 701. Il numero civico corretto è 59

- foglio 15 particella 903 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni da Legnano 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/05/2012 Pratica n. MI0394570 in atti dal 22/05/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39420.1/2012)

Coerenze: Cortile di cui al mappale 530 sub 702 graffato al mappale 903 sub 701; accesso carraio comune; prospetto su Via G. Da Legnano; altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2012.



cucina



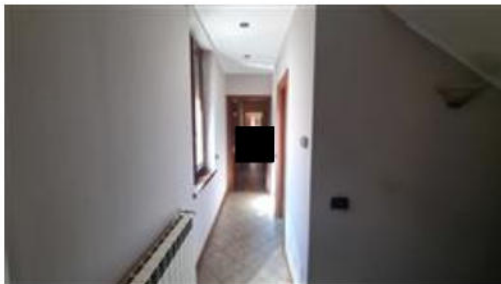
soggiorno



bagno



camera 1



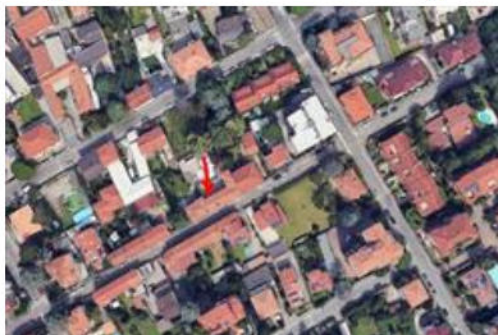
corridoio



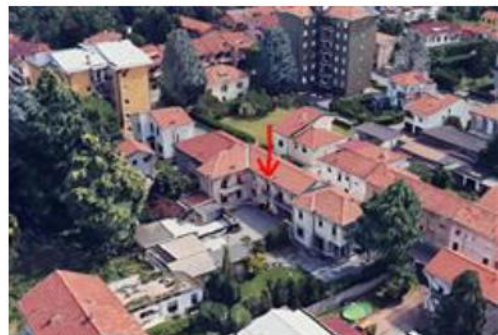
camera 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista aerea





prospetto principale su Via G. Da Legnano

SERVIZI

supermercato
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante A8 1,6 km
ferrovia distante 1,8 km
aeroporto distante 23,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una abitazione disposta su due piani inserita in un edificio fronte strada antecedente agli anni 60, ed interessato da lavori di ristrutturazione nel 2012.

L'ingresso avviene direttamente da una porta in legno con serratura semplice posta sul fronte strada che immette nel locale cucina. Da questo locale si accede direttamente al locale soggiorno in cui è collocato anche un camino a legna. La scala che conduce al piano superiore è posta tra la cucina e il soggiorno; essa ha pedate ed alzate in granito ed al piano di sbarco immette direttamente in un lungo corridoio finestrato che distribuisce tutta la zona notte. I due bagni sono collocati alle due estremità di tale corridoio, mentre le camere da letto si affacciano sul cortile interno. I bagni sono dotati entrambe di lavabo, water, bidet e box doccia; sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica.

Dalle camere da letto si accede ai due balconi che si affacciano sul cortile interno.

Tutti i locali hanno pavimentazione in gres; la cucina, il soggiorno e due camere la pavimentazione risulta essere in formelle quadrate di colore chiaro, mentre una parte della zona notte e del corridoio al piano primo la pavimentazione è in gres a doghe simil legno.

Le porte interne sono del tipo a battente e alcune dovranno essere cambiate perchè risultano essere posate in modo provvisorio e non adatte alle dimensioni del vano porta.

I serramenti esterni sono in legno colore marrone scuro, e doppio vetro, con avvolgibili in pvc.

In una nicchia chiusa da pannello posta sulla faccia interna è posizionata la caldaia a gas che distribuisce l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento abbinato a radiatori in alluminio

L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V. E' presente in alcuni locali l'impianto di condizionamento con sistema a split.

L'appartamento al suo interno risulta in discreto stato di manutenzione.

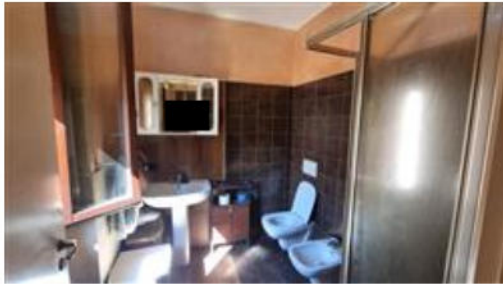
Adiacente all'androne d'ingresso, e posto sotto parte dell'edificio abitativo, è collocato il box a cui si accede da un portone in legno a 4 battenti con specchiature in vetro. Come già evidenziato sulla parete di fondo di tale box è stato ricavato un bagno con lavabo e water non autorizzato. La pavimentazione del box risulta essere in gres colore grigio e attualmente viene utilizzato come locale abitativo. L'area posta davanti al box e all'androne carraio comune, così come indicato nell'planimetria catastale, è di proprietà esclusiva; non è recintata/delimitata e risulta in parte pavimentata con gres e in parte in ghiaia.



camera 3



camera 4



bagno 2



box



bagno nel box

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	154,00	x	100 %	=	154,00
balconi	6,85	x	30 %	=	2,06
box	23,50	x	35 %	=	8,23
cortile di proprietà	114,50	x	10 %	=	11,45
Totale:	298,85				175,73



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (07/07/2025)

Valore minimo: 1.515,00

Valore massimo: 1.846,00

Note: Valori riferiti ad Abitazioni in stabili di fascia media in stabili di qualità nella media della Zona Leoncavallo, Via Volta, Via Cadorna, Via Castello, C.na Ponzella, Via Novara, Via Pasubio. I box auto hanno un valore minimo di € 711 e valore massimo € 974

OMI; banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (07/07/2025)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili in Normale stato conservativo Provincia: MILANO Comune: LEGNANO Fascia/zona: Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale I valori dei box auto in normale stato conservativo sono: minimo € 550 massimo € 1100

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in discreto stato di manutenzione (necessita di eventuali opere di manutenzione ordinaria), le finiture esterne dell'intero complesso immobiliare in cui l'appartamento è inserito sono in buono stato conservativo, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1.540,00.

Tale valore è dato dalla media matematica del valore minimo e valore massimo degli osservatori di mercato sopra indicati.

Si evidenzia che al piano primo le porte di alcuni locali sono provvisorie e vanno cambiate.

Il box comprensivo del locale bagno è stato valutato al 50% della sua superficie al fine di poter giungere al suo effettivo valore di mercato.

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,73 x 1.540,00 = **270.624,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 270.624,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 270.624,20**

BENI IN LEGNANO VIA GIOVANNI DA LEGNANO 59

CORTILE COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

cortile comune a LEGNANO Via Giovanni da Legnano 59, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di:

- 72/288 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 72/288 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cortile comune

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 530 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 63 mq, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI DA LEGNANO n. 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2010 - UU Sede LEGNANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 356 registrato in data 14/04/2011 - SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 34208.2/2011 - Pratica n. MI0446842 in atti dal 09/05
Coerenze: da nord in senso orario; mappale 902; altra unità immobiliare; su due lati mappale 530 sub 702 graffato al mappale 903 sub 701.
si precisa che il numero civico corretto è 59

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista aerea



prospetto principale su Via G. Da Legnano

SERVIZI

supermercato
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante A8 1,6 km
ferrovia distante 1,8 km
aeroporto distante 23,3 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area comune ad altre unità immobiliare. Tale terreno (cortile comune) ha forma regolare, è pianeggiante e risulta avere pavimentazione in ghiaietto. Su tale area si affaccia una porzione dell'edificio abitativo oggetto della presente relazione.

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
 Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cortile di proprietà	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dato all'area destinata a cortile comune è a corpo e tiene in considerazione il fatto che su di essa si apre la porta finestra al piano terra dell'edificio oggetto della presente valutazione, creando una servitù.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

BENI IN LEGNANO VIA GIOVANNI DA LEGNANO 59

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a LEGNANO Via Giovanni da Legnano 59, della superficie commerciale di **34,70** mq per la quota di:

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

box doppio in corpo staccato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 249 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 904 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 193,16 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI DA LEGNANO n. 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/05/2012 Pratica n. MI0394570 in atti dal 22/05/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39420.1/2012)

Coerenze: da nord in senso orario; mappale 527; mappale 902; mappale 530 sub 702 graffato al mappale 903 sub 701 (stessa proprietà); altra unità immobiliare.

si precisa che il numero civico corretto è 59

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



prospetto box con parte del cortile di proprietà



ingresso box



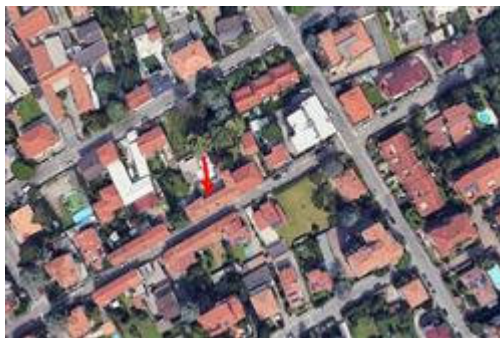
interno



*porzione di area di stacco tra box e
l'altra unità immobiliare*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista aerea



prospetto principale su Via G. Da Legnano

SERVIZI

supermercato
spazi verde

nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante A8 1,6 km
ferrovia distante 1,8 km
aeroporto distante 23,3 km

nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box doppio realizzato in corpo staccato affacciatesi sull'area di proprietà dell'abitazione oggetto della presente relazione di stima. Tale fabbricato risulta edificato a confine per due lati (nord e ovest), e mantiene uno stacco di circa 90 cm ad est da un'altra proprietà confinante. La lingua di terreno risultante da tale distanza dal confine è di proprietà degli esecutati.

L'accesso al box avviene da un portone a doppio battente in ferro e specchiature in vetro; la pavimentazione è in cemento ed è presente una "fossa di ispezione/manutenzione auto" coperta da pannellatura. E' presente anche una finestra in ferro e vetro che si affaccia sulla porzione di area di proprietà.

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	34,70	x	100 %	=	34,70
Totale:	34,70				34,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (07/07/2025)

Valore minimo: 711,00

Valore massimo: 974,00

Note: Valori riferiti a box della zona Leoncavallo, Via Volta, Via Cadorna, Via Castello, C.na Ponzella, Via Novara, Via Pasubio.

OMI; banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (07/07/2025)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valori riferiti a box Provincia: MILANO Comune: LEGNANO Fascia/zona: Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in discreto stato di manutenzione (necessita di eventuali opere di manutenzione ordinaria), le finiture esterne sono in buono stato conservativo, sulla base delle sopraccitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 630,00

Tale valore, dato dalla media matematica del valore minimo degli osservatori di mercato sopra indicati, tiene conto del fatto che le finiture dell'immobile risulta di basso profilo, e l'accesso al box non è elettrificato.

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,70 x 630,00 = **21.861,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.861,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.861,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Si ritiene che tutti i beni oggetto della presente procedura vadano all'asta come unico compendio, in quanto i box insistono su di una'rea di proprietà esclusiva dell'abitazione. In caso di vendita frazionata, bisognerà procedere alla creazione di una servitù di passo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Legnano, osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare; banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	175,73	0,00	270.624,20	270.624,20
B	cortile comune	63,00	0,00	1.000,00	500,00
C	box doppio	34,70	0,00	21.861,00	21.861,00
				293.485,20 €	292.985,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 288.735,20**

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: **€. 288.735,20**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 288.735,20**

data 17/07/2025

il tecnico incaricato
Enrica Calloni