



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

108/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Edoardo Andrea Torri

CF:TRRDDN65P24E514T

con studio in OLGiate OLONA (VA) P.ZZA SANDRO PERTINI 4

telefono: 00390331376778

fax: 00390331642293

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
108/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO VIA CURTATONE 48, della superficie commerciale di **96,40** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, ha un'altezza interna di cm. 285. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 601 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CURTATONE, 48, piano: 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/11/2021 Pratica n. MI0371801 in atti dal 04/11/2021 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 148844.1/2021)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: DEL PIANO 1° : ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE E VANO SCALA CONDOMINIALE; PROSPETTO VERSO VIA CURTATONE; PROSPETTI VERSO AREE SCOPERTE ALLA PARTICELLA 601; DEL PIANO 2° SOTTOTETTO : PROSPETTO VERSO COPERTURA DI A.U.I.; PROSPETTO VERSO VIA CURTATONE; PROSPETTI VERSO AREE SCOPERTE ALLA PARTICELLA 601.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.120,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.564,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.564,00
Data di conclusione della relazione:	03/11/2025

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 11/04/2022 a firma di NOTAIO SERGIO CIANCIMINO ai nn. 27720/11958 di repertorio, iscritta il 28/04/2022 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 59064 Registro particolare n. 11355, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 340000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: ANNI 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/03/2025 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 1454 di repertorio, trascritta il 08/04/2025 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 47826 Registro particolare n. 33070, 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:	€. 750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 742,09
Millesimi condominiali:	40,959

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2022), con atto stipulato il 11/04/2022 a firma di NOTAIO SERGIO CIANCIMINO ai nn. 27719 / 11957 di repertorio, trascritto il 28/04/2022 a MILANO 2 ai nn. 59063 / 39889

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2022), con atto stipulato il 11/04/2022 a firma di NOTAIO SERGIO CIANCIMINO ai nn. 27719 / 11957 di repertorio, trascritto il 28/04/2022 a MILANO 2 ai nn. 59063 / 39889

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 22/02/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1989 fino al 21/07/2008), con atto stipulato il 22/02/1989 a firma di NOTAIO CARLO FERE' ai nn. 1401 di repertorio, trascritto il 22/02/1989 a MILANO 2 ai nn. 25324 / 18666

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 21/07/2008 fino al 02/05/2017), con atto stipulato il 21/07/2008 a firma di TRIBUNALE DI MILANO, trascritto il 04/08/2008 a MILANO 2 ai nn. 106551 / 60271

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2017 fino al 22/12/2020), con atto stipulato il 02/05/2017, registrato il 26/04/2018 ai nn. 247 VOL. 9990, trascritto il 11/07/2018 a MILANO 2 ai nn. 92542 / 61052

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2017 fino al 22/12/2020), con atto stipulato il 02/05/2017, registrato il 26/04/2018 ai nn. 247 VOL. 9990, trascritto il 11/07/2018 a MILANO 2 ai nn. 92542 / 61052

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2017 fino al 22/12/2020), con atto stipulato il 02/05/2017, registrato il 26/04/2018 ai nn. 247 VOL. 9990, trascritto il 11/07/2018 a MILANO 2 ai nn. 92542 / 61052

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/27, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2017 fino al 22/12/2020), con atto stipulato il 02/05/2017, registrato il 26/04/2018 ai nn. 247 VOL. 9990, trascritto il 11/07/2018 a MILANO 2 ai nn. 92542 / 61052

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/27, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2017 fino al 22/12/2020), con atto stipulato il 02/05/2017, registrato il 26/04/2018 ai nn. 247 VOL. 9990, trascritto il 11/07/2018 a MILANO 2 ai nn. 92542 / 61052

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/27, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2017 fino al 22/12/2020), con atto stipulato il 02/05/2017, registrato il 26/04/2018 ai nn. 247 VOL. 9990, trascritto il 11/07/2018 a MILANO 2 ai nn. 92542 / 61052

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2020 fino al 11/04/2022), con atto stipulato il 22/12/2020 a firma di NOTAIO SERGIO CIANCIMINO ai nn. 26698 / 10988 di repertorio, trascritto il 29/12/2020 a MILANO 2 ai nn. 152709 / 98079

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.I.L.A. N. 143 / 2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE PER MIGLIOR DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, presentata il 23/03/2021.

LA P.E. 143/2021 HA PER OGGETTO L'INTRODUZIONE DI MODIFICHE INTERNE PER MIGLIORE DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI AD ENTRAMBI I PIANI DELLA U.I. È ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE LA TAVOLA GRAFICA DI RIFERIMENTO. LO STATO LEGITTIMO – COME ASSEVERATO DALL'ARCH. M. CATTANEO IN QUALITÀ DI PROGETTISTA DELLE OPERE DI CUI ALLA PREDETTA P.E. 143/2021 – DISCENDE DALLE PRECEDENTI P.E. 86/1987 DEPOSITATA IL 23/03/1987 RELATIVA ALLA RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE AD USO MAGAZZINO E DALLA SUCCESSIVA P.E. 308/1988 PRESENTATA IL 13/10/1988 PER LA RISTRUTTURAZIONE IN SANATORIA DEI PIANI PRIMO E SOTTOTETTO. ANCHE DI QUEST'ULTIMA PRATICA SI ALLEGA LA TAVOLA GRAFICA DI RIFERIMENTO. NELLA PLANIMETRIA CATASTALE REDATTA DOPO L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI ALLE PREDETTE P.E. 86/1987 E 308/1988 PRESENTATA IN DATA 25/05/1999 ED ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE, VENIVA ERRONEAMENTE OMESSA LA RAPPRESENTAZIONE DI TUTTI GLI AMBIENTI POSTI AL PIANO 2°-SOTTOTETTO E DELLA SCALA INTERNA CHE IMMETTE AL MEDESIMO PIANO. NELLA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTATA IN DATA 04/11/2021 REDATTA DOPO L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI ALL'ULTIMA PRATICA CHE HA INTERESSATO L'U.I. – P.E. 143/2021 - , L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA RAFFIGURATA NELLE SUA COMPLETA CONSISTENZA.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona R - Tessuto residenziale (Art. 25). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 25 - R – Tessuto residenziale 1. Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o quasi totalmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili, caratterizzati sia da una morfologia risultante dalla realizzazione di un progetto unitario e avente una densità edilizia rilevante rispetto alla superficie fondiaria, generalmente costituito da edifici plurifamiliari compatti (condomini) aventi anche numerosi piani e, conseguentemente, un considerevole numero di unità immobiliari, sia da porzioni di edificato in cui si rileva la giustapposizione di edifici realizzati successivamente, in modo scollegato e disomogeneo, così da generare una morfologia dell'isolato con densità diverse fra le sue parti. 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: max 17,00 - 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 - T3 - Terziario digitale; - 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. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'Art. 18 delle presenti Norme di Attuazione, nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 9, comma 5 della L 122/1989 e ss.mm.ii., tenendo in debito

conto la normativa vigente all'epoca di realizzazione. I lotti sui quali sono ammessi completamente dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

COMUNE DI LEGNANO | VARIANTE GENERALE AL PGT 57 PIANO DELLE REGOLE 5.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SONO STATI RILEVATI SCOSTAMENTI TRA LE DIMENSIONE EFFETTIVE DEGLI AMBIENTI E LE DIMENSIONI INDICATE NEGLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO. TALI SCOSTAMENTI RIENTRANO, SE CONSIDERATI NEL LORO COMPLESSO, ALL'INTERNO DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE. A PIANO PRIMO, IL VARCO CHE METTE IN COMUNICAZIONE IL LOCALE 'COTTURA' CON QUELLO 'SOGGIORNO/K' È STATO ELIMINATO CON LA FORMAZIONE DI DIVISORIO INTERNO. L'ACCESSO AL LOCALE 'SOGGIORNO/K' AVVIENE ESCLUSIVAMENTE DAL VARCO PRESENTE NEL CORRIDOIO CHE IMMETTE ALLA SCALA INTERNA ED AL WC. AL PIANO SOTTOTETTO (SECONDO), INTERNAMENTE AL 'LOCALE DI SGOMBERO', È STATO RICAVATO UN PICCOLO ARMADIO A MURO OTTENUTO DAL PROLUNGAMENTO DEL SOLAIO DI COPERTURA DEL PIANO 1° E CON LA DEMOLIZIONE DI UNA PORZIONE DI PARETE INTERNA CHE SEPARA IL LOCALE DAL VANO SCALA INTERNA. SEMPRE A PIANO SOTTOTETTO (SECONDO), IL VANO 'RIPOSTIGLIO 2' È ATTREZZATO A BAGNO/LAVANDERIA ANCORA A PIANO SOTTOTETTO (SECONDO), NELLA PARETE VERSO ESTERNO DEL VANO SCALA È STATO RICAVATO UN FINESTRINO DI MODESTISSIME DIMENSIONI. INFINE, NUOVAMENTE A PIANO SOTTOTETTO (SECONDO), SI RILEVA CHE IL TERRAZZO È RAFFIGURATO CON DIMENSIONI MAGGIORI RISPETTO ALLA REALE CONSISTENZA IN QUANTO UNA PARTE DELLO STESSO È OCCUPATA DAL TETTuccio CHE COPRE IL BALCONE DEL PIANO SOTTOSTANTE (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

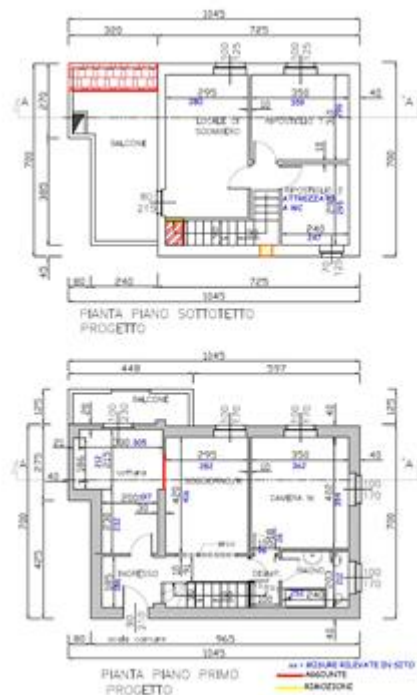
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ'

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARI PROFESSIONALI PER PREDISPOSIZIONE DI PRATICA DI SANATORIA - IVA ED ONERI DI LEGGE INCLUSI: €2.850,00
- OBLAZIONE, DIRITTI SEGRETERIA, CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, ECC.: €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 4



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PLANIMETRIA NON CONFORMA ALLO STATO DEI LUOGHI - NECESSITA LA RETTIFICA A SEGUITO DEL PERFEZIONAMENTO DELLA PROCEDURA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA CORRETTA

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARI ED ONERI DI LEGGE PER REDAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CORRETTA; TRASMISSIONE TELEMATICA: €.550,00
- DIRITTI CATASTALI: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 4



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO DI CONDUZIONE GAS METANO CHE ALIMENTA GLI APPARECCHI UTILIZZATORI PRIVO DI DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ; IL GENERATORE TERMICO NON SEMBRA IDONEO ALL'INSTALLAZIONE IN AMBIENTI CHIUSI; NON SI RILEVA LA PRESA D'ARIA PER VENTILAZIONE PERMANENTE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA DI CONFORMITÀ IN OPERA, ADEGUAMENTO, RILASCIO DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA - SOSTITUZIONE DEL GENERATORE CON MODELLO IDONEO ALL'INSTALLAZIONE IN AMBIENTE INTERNO

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICHE, ADEGUAMENTO E RILASCIO DI RI IMPIANTO METANO - IVA COMPRESA: €.900,00
- SOSTITUZIONE DEL GENERATORE CON MODELLO IDONEO ALL'INSTALLAZIONE IN AMBIENTI INTERNI: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3



CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO NON è DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA, ADEGUAMENTO, RILASCIO DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA, ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E RILASCIO DI. RI.: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MEDI 3



BENI IN LEGNANO VIA CURTATONE 48

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

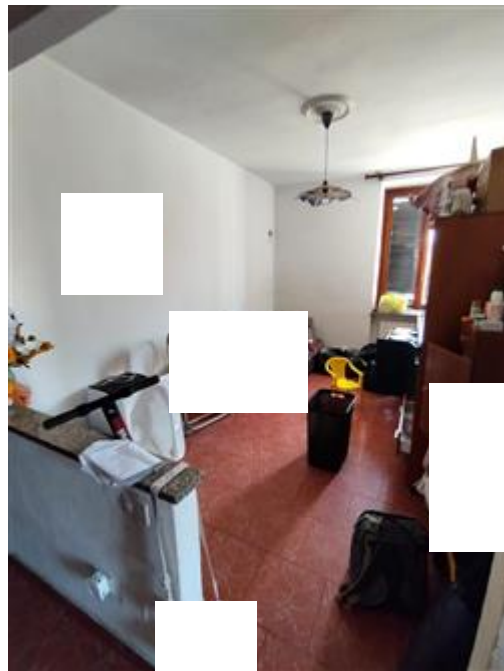
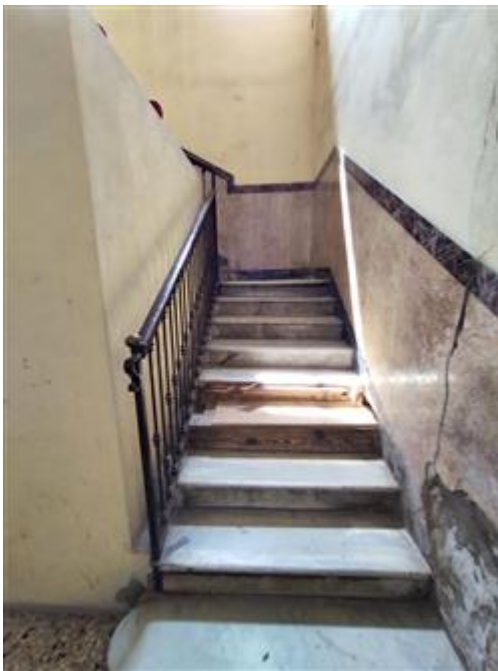
appartamento a LEGNANO VIA CURTATONE 48, della superficie commerciale di **96,40** mq per la quota di:

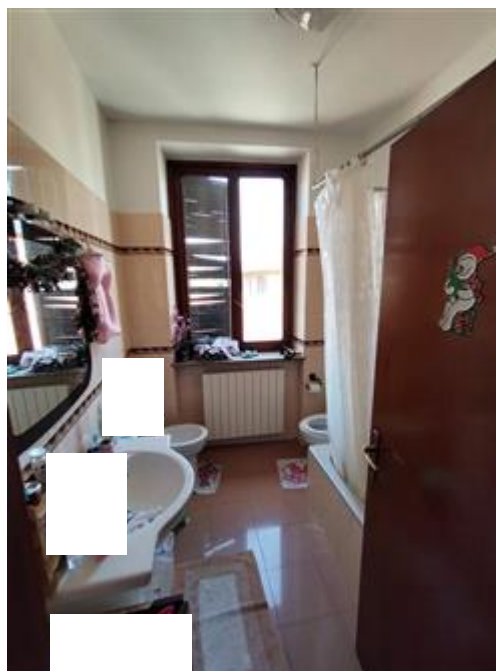
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, ha un'altezza interna di cm. 285. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 601 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CURTATONE, 48, piano: 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/11/2021 Pratica n. MI0371801 in atti dal 04/11/2021 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 148844.1/2021)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: DEL PIANO 1° : ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE E VANO SCALA CONDOMINIALE; PROSPETTO VERSO VIA CURTATONE; PROSPETTI VERSO AREE SCOPERTE ALLA PARTICELLA 601; DEL PIANO 2° SOTTOTETTO : PROSPETTO VERSO COPERTURA DI A.U.I.; PROSPETTO VERSO VIA CURTATONE; PROSPETTI VERSO AREE SCOPERTE ALLA PARTICELLA 601.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, MILANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 22
autobus distante M. 400
autostrada distante KM. 4
ferrovia distante M. 300



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO PRIMO E SECONDO (SOTTOTETTO) DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 48 DI VIA CURTATONE.

LA PALAZZINA NELLA QUALE È INSERITA L'U.I. IN ESAME È ARTICOLATA IN

UN'UNICA SCALA, PRIVA DI ASCENSORE, CHE DISIMPEGNA TUTTI I PIANI DEL FABBRICATO; LA SCALA HA ACCESSO DIRETTO DA PICCOLO CORTILE CONDOMINIALE INTERNO AL RECINTO CUI SI ACCEDE DALLA PUBBLICA VIA CURTATONE.

L'UNITÀ IN ESAME SI TROVA AL PIANO PRIMO - CON ACCESSO DALLA SCALA CONDOMINIALE - E SECONDO (SOTTOTETTO) CHE SI RAGGIUNGE CON SCALA INTERNA; È COMPOSTA DA VANO DI INGRESSO, CUCINA, CORRIDOIO ANTICAMERA, SOGGIORNO, UNA CAMERE DA LETTO, SERVIZIO IGIENICO, BALCONE COPERTO AL PIANO PRIMO; SCALA INTERNA CHE IMMETTE A PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) COMPOSTO DA DISIMPEGNO, UN LOCALE SGOMBERO PRINCIPALE, DUE VANI ACCESSORI-RIPOSTIGLIO (UNO DEI QUALI ATTREZZATO A BAGNO/LAVANDERIA), TERRAZZO SCOPERTO. I VANI A PIANO SECONDO-SOTTOTETTO HANNO SOFFITTO ORIZZONTALE CON ALTEZZA NETTA DI CM. 232.

L'ACCESSO A PIANO PRIMO DA SCALA CONDOMINIALE È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO MORDENZATO NOCE NATURALE E CON VETRATE ISOLANTI CON VETROCAMERA E PERSIANE A STECCHE IN LEGNO MORDENZATO; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO IMPIALLACCIATO NOCE TANGANIK, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEI BAGNI E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA; I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA DI VARIA FOGGIA. PAVIMENTAZIONE DEL BALCONE A P. 1° E DEL TERRAZZO A P. 2° IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA. RIVESTIMENTO SCALA INTERNA IN LASTRE DI GRANITO; PARAPETTO IN METALLO VERNICIATO.

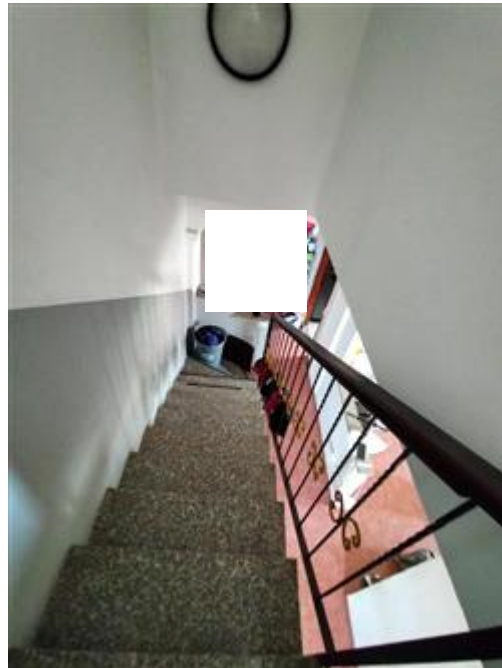
NEI SERVIZI IGIENICI SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, VASCA DA BAGNO (A P. 1°) O DOCCIA (A P. 2°); GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA (VASCA IN METACRILATO) CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI PER ACQUA CALDA E FREDDA.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO È DI TIPO AUTONOMO CON TERMOREGOLAZIONE CON TERMOSTATO AMBIENTE; GENERAZIONE DEL CALORE E DELL'ACQUA CALDA SANITARIA CON CALDAIETTA COMBINATA ALIMENTATA A GAS METANO POSTA NEL LOCALE CUCINA; EMISSIONE ATTRAVERSO RADIATORI IN ACCIAIO. NEL VANO SGOMBERO PRINCIPALE A PIANO SECONDO-SOTTOTETTO È INSTALLATO UN CLIMATIZZATORE MONOSPLIT CON GRUPPO ESTERNO COLLOCATO IN TERRAZZA.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CONSISTENZA DELL'U.I. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA CAMPANELLO.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE IN LEGNO MORDENZATO CON GRONDE IN LEGNO E MANTO IN TEGOLE DI LATERIZIO; LATTONERIE DI CORREDO IN RAME. QUINTE DI FACCIAIA RIFINITE A CIVILE E PITTURATE, CON ZOCCOLO INFERIORE STROLLATO IN MALTA NATURALE. PARAPETTO PER BALCONE E TERRAZZO IN MURATURA INTONACATA, RIFINITA A CIVILE E PITTURATA.

RIVESTIMENTO GRADINI SCALA CONDOMINIALE IN LASTRE DI PIETRA NATURALE; PAVIMENTI DEI RIPIANI E DISIMPEGNI INGRESSO IN PIASTRELLE DI GRANIGLIA. FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE E PITTURATO CON ZOCCOLATURA INFERIORE CON STUCCO MARMORIZZATO. L'INTERO VANO SCALA COMUNE NECESSITA DI IMPORTANTE INTERVENTO DI MANUTENZIONE E CONSOLIDAMENTO.





CLASSE ENERGETICA:

[329,15 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1511800043922 registrata in data 22/03/2022

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
LOCALI DI ABITAZIONE A PIANO 1°	66,39	x	100 %	=	66,39
BALCONI A PIANO 1°	5,60	x	30 %	=	1,68
LOCALI ACCESSORI A PIANO 2°-SOTTOTETTO	48,91	x	50 %	=	24,46
BALCONI A PIANO 2°-SOTTOTETTO	12,92	x	30 %	=	3,88
Totale:	133,82				96,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: 1) RESIDENZIALE - NOV 2024

Indirizzo: NEL RAGGIO DI M. 300

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.363,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: 2) RESIDENZIALE - OTT 2024

Indirizzo: NEL RAGGIO DI M. 300

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.212,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: 3) RESIDENZIALE - OTT 2024

Indirizzo: NEL RAGGIO DI M. 300

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: 4) RESIDENZIALE - OTT 2024

Indirizzo: NEL RAGGIO DI M. 300

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 735,29 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: 5) RESIDENZIALE - SET 2024

Indirizzo: NEL RAGGIO DI M. 300

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.708,86 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: 6) RESIDENZIALE - AGO 2024

Indirizzo: NEL RAGGIO DI M. 300

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.500,00 pari a 1.310,53 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2025
Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO
Descrizione: TRILOCALE PIANO TERRENO
Indirizzo: VIA CURTATONE, 38
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 101.150,00 pari a 1.190,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2025
Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO
Descrizione: BILOCALE SU DUE LIVELLI
Indirizzo: VIA VENEGONI
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.304,35 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 102.000,00 pari a 1.108,70 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2025
Fonte di informazione: OMI - GEOPOI
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - RESIDENZIALE - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA
Indirizzo: Centrale/PONTIDA, PIO XI, GRIGNA, GORIZIA
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2025
Fonte di informazione: OMI - GEOPOI
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - RESIDENZIALE - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA
Indirizzo: Centrale/PONTIDA, PIO XI, GRIGNA, GORIZIA
Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVALO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAVALO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

IL CALCOLO DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) È ESPLICITATO NELL'APPOSITA TABELLA E, IN LINEA DI MASSIMA, COINCIDE CON LA SUPERFICIE CATASTALE INDICATA NELLE VISURA CATASTALE.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME;
- I DATI RELATIVI AD ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RECENTEMENTE CONCLUSE PER IMMOBILI COMPARABILI PER TIPOLOGIA, QUALITÀ E GIACITURA; INDAGINE CHE NON HA FORNITO DATI UTILIZZABILI;

ESAMINATE QUINDI LE CARATTERISTICHE E LE DOTAZIONI DELL'IMMOBILE; ANALIZZATO IL SUO STATO DI CONSERVAZIONE CLASSIFICABILE COME DISCRETO; CONSIDERATE LE POSSIBILITÀ DI SFRUTTAMENTO DELLE POTENZIALITÀ DELLO STESSO; PONDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO CON UN TENDENZA DI MODERATA CRESCITA FAVORITA DA UN RIDIMENSIONAMENTO DEI TASSI DI INTERESSE SUI MUTUI E DELL'ASSESTAMENTO DELLO SCENARIO ECONOMICO NAZIONALE ED INTERNAZIONALE IN CUI CI TROVIAMO, CARATTERIZZATO DA UNA CRESCITA ANCORA DEBOLE MA CON PREVISIONI DI MODESTO RIALZO E DALL'INFLAZIONE IN SEPPUR MODESTA CONTRAZIONE; AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME E, PIÙ

IN GENERALE, DELL'EDIFICIO NELLA QUALE LA STESSA È INSERITA (RIBADENDO CHE L'INTERO VANO SCALA COMUNE NECESSITA DI IMPORTANTE INTERVENTO DI MANUTENZIONE E CONSOLIDAMENTO); TENUTA NELLA DEBITA CONSIDERAZIONE L'ESTREMA VICINANZA DELLE LINEE FERROVIARIE CHE COSTITUISCONO SICURA FONTE DI DISAGIO A CAUSA DEL TRANSITO DEI CONVOGLI CON LE DERIVANTI EMISSIONI SONORE ED IMMISSIONE DI VIBRAZIONI, SI FISSA IN €/MQ. 1050,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,40 x 1.050,00 = **101.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.220,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, SVILUPPATO UTILIZZANDO PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVALO DA BANCHE DATI, INDAGINI DI MERCATO, SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di S.U.E. LEGNANO, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOL, ed inoltre: SITI INTERNET SPECIALIZZATI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,40	0,00	101.220,00	101.220,00
				101.220,00 €	101.220,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.120,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.556,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.564,00**

Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.564,00

data 03/11/2025

il tecnico incaricato
Edoardo Andrea Torri