



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 204/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

GIVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2025

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](mailto:arch.enrica.calloni@awn.it)

PEC: [enrica.calloni@archiworldpec.it](mailto:enrica.calloni@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
204/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a LEGNANO Via Padre Reginaldo Giuliani 40, della superficie commerciale di **106,41** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di quattro locali oltre cucina e servizi, posto al piano secondo con annesso locale cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala A, ha un'altezza interna di 279 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 48 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI n. 40, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2016 Pratica n. MI0279692 in atti dal 08/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89645.1/2016)  
Coerenze: appartamento: cortile comune, vano scala comune, altra unità immobiliare, cortile comune su altri due lati; cantina: corridoio comune da cui si accede, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2022.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,41 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 127.680,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 127.680,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 127.680,00</b>

Data di conclusione della relazione:

07/10/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo, 26/08/2025, l'immobile risultava occupato da una famiglia senza alcun titolo. Ad oggi è stato emesso ordine di liberazione da parte del Giudice.

**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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/06/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3940 di repertorio, trascritta il 14/07/2025 a Milano 2 ai nn. 101852/70109, 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: €.**1.824,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**5.207,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9 Bano Adiba e 2/9 ciascuno Awan Duay Fatima, Awan Muhammad Hadi e Awan Anabia Fatima, in forza di denuncia di successione (dal 26/06/2023), registrato il 26/06/2023 a Milano ai nn. 261777/88888/23, trascritto il 28/06/2023 a Milano 2 ai nn. 89341/62503.

In morte del signor Ali Faryad nato in Pakistan il 02/02/1981 e deceduto il 12/12/2020, atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuto dal notaio Atzori Flaviano di Busto Arsizio del 06/12/2024 repertorio 29907/27568 e trascritto a Milano 2 il 17/12/2024 ai numeri 171183/120865

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2004 fino al 20/09/2017), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di notaio Fugazzola Mario ai nn. 165827/18658 di repertorio, trascritto il 13/01/2005 a Milano 2 ai nn. 3163/1779

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 20/09/2017 fino al 06/06/2023), con atto stipulato il 20/09/2017 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 10430 di repertorio, trascritto il 21/09/2017 a Milano 2 ai nn. 111719/71610

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Comunicazione inizio lavori super bonus **N. 50/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA: REALIZZAZIONE CAPPOTTO TERMICO E RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA (COMPRESO OPERE STRETTAMENTE CORRELATE); SOSTITUZIONE PARZIALE INFISSI E IMPIANTI AUTONOMI E/O CENTRALIZZATI CON REALIZZAZIONE DI CANNE FUMARIE ESTERNE, IN, presentata il 01/12/2021

Nulla Osta **N. 37/1953**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire due fabbricati ad uso abitazione bpopolare (senti in base alla legge n.408 del 02/07/0949)

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario (Art. 26). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 26 - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale caratterizzate da edifici adibiti prevalentemente alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili, derivanti dalla giustapposizione di architetture aventi un impianto unitario e pertanto con caratteristiche estetiche simili, anche se sviluppatesi in tempi diversi, alcune aventi dimensioni più contenute, altre più consistenti. Rientrano in tale tessuto sia edifici che hanno saturato completamente la capacità edificatoria disponibile, sia edifici che potrebbero subire fenomeni di completamento in quanto aventi ancora dei residui edificatori a disposizione non ancora completati o realizzati.

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: esistente

Altezza del Fronte: esistente

IC max: = 50%

IPT minimo: = 40%

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. 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.

5. I lotti sui quali sono ammessi completamenti 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.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LEGNANO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 40

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO Via Padre Reginaldo Giuliani 40, della superficie commerciale di **106,41** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di quattro locali oltre cucina e servizi, posto al piano secondo con annesso locale cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala A, ha un'altezza interna di 279 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 48 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI n. 40, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2016 Pratica n. MI0279692 in atti dal 08/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89645.1/2016)

Coerenze: appartamento: cortile comune, vano scala comune, altra unità immobiliare, cortile comune su altri due lati; cantina: corridoio comune da cui si accede, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2022.



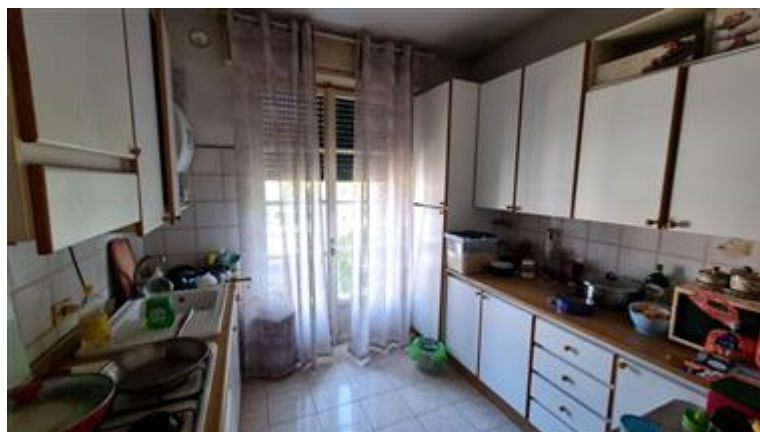
*SCALA CONDOMINIALE SENZA ASCENSORE*



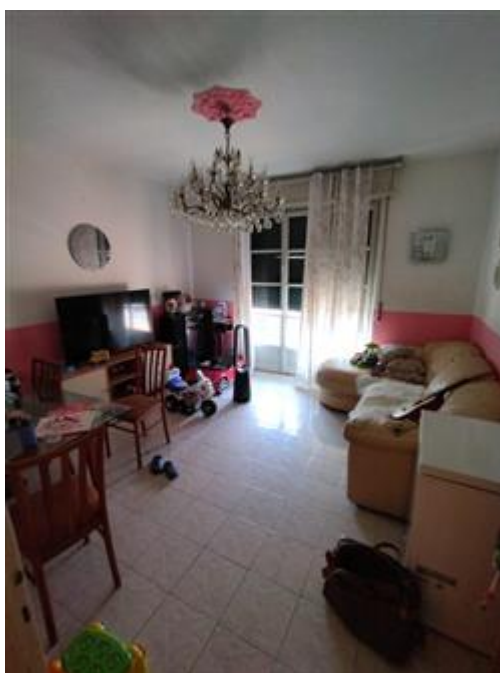
*PORTA INGRESSO ALL'UNITA'*



*DISIMPEGNO/INGRESSO*



*CUCINA*



*SOGGIORNO*



*DISIMPEGNO NOTTE*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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







INGRESSO PEDONALE E CARRAIO



INGRESSO ALLA SCALA A

#### SERVIZI

centro sportivo  
supermercato  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 3 minuti a piedi  
autostrada distante 1,7 km  
aeroporto distante 23 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 appartamento al secondo piano di una palazzina senza ascensore posta all'interno di un complesso condominiali composto da circa 11 fabbricati.

L'unità si trova nell'edificio in prossimità dell'ingresso carraio/pedonale posto su Via Padre Giuliani, denominato SCALA A. Si evidenzia che l'intero fabbricato è stato oggetto di interventi di isolamento termico (cappotto) beneficiando del Superbonus 110%.

Una porta in vetro elettrificata e collegata ai citofoni immette nel piccolo atrio condominiale da cui si sviluppa la scala comune, con pedate e alzate in graniglia. L'appartamento in esame è posto al piano secondo; ha tripla esposizione Nord-Sud-Ovest. Una porta blindata immette nell'ingresso su cui si



affacciano i vani che conducono alla cucina e al soggiorno, entrambi questi locali sono provvisti di balconi. Dall'ingresso si prosegue nel disimpegno che distribuisce il bagno, composto da lavandino, water, bidet, vasca da bagno e attacchi della lavatrice, e tre camere da letto. Le porte interne sono quelle tipiche dell'epoca di edificazione, in legno e in alcuni casi, con riquadro in vetro. La pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc. Si evidenzia che la tapparella del locale soggiorno risulta non funzionante alla data del sopralluogo, inoltre la serratura della porta finestra non garantisce la corretta chiusura.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un "boiler" elettrico posto in cucina

Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo, al momento **non è dotato di relativa caldaia** ma solo dei radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V.

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

Al piano seminterrato, a cui si accede dalla scala condominiale, è collocato il locale cantina di ampie dimensioni. Esso è dotato di piccola finestra; pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico. Tale locale risulta chiusa da una porta in legno con serratura a lucchetto.



BAGNO



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA MATRIMONIALE



CORRIDOIO COMUNE CANTINA

LOCALE CANTINA

CLASSE ENERGETICA:

[112,03 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1511800206323 registrata in data 29/11/2023

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
appartamento	98,90	x	100 %	=	98,90
balconi	9,60	x	30 %	=	2,88
cantina	18,50	x	25 %	=	4,63
<b>Totale:</b>	<b>127,00</b>				<b>106,41</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (15/09/2025)

Valore minimo: 1.294,00

Valore massimo: 1.660,00

Note: Quotazioni riferite ad appartamenti in stabili di qualità nella media di zona Zona: Ferrovia Nord, Picasso, Beethoven, Tosi

Banca dati della quotazioni immobiliari - agenzia Entrate (15/09/2025)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili in normale stato conservativo Provincia: MILANO Comune: LEGNANO Fascia/zona: Periferica/FERROVIA NORD, PICASSO, BEETHOVEN, TOSI - Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 4 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in discreto stato di manutenzione (necessita di eventuali opere di manutenzione straordinaria), le finiture esterne dell'intero complesso immobiliare in cui

l'appartamento è inserito sono in ottimo 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 1200,00.

Tale valore tiene in considerazione il fatto che: 1. l'appartamento è collocato al piano secondo di un edificio senza ascensore; 2. non è presente la caldaia autonoma per l'impianto di riscaldamento; 3. i serramenti sono ancora quelli dell'epoca di edificazione dell'immobile, inoltre risultavo in uno scarso stato di manutenzione.

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:	106,40	x	1.200,00	=	<b>127.680,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 127.680,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 127.680,00</b>
---	----------------------

## 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) dovuta alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Legnano, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare; Banca dati delle quotazioni immobiliare (OMI), ed

inoltre: amministratore: Studio Moriggi Luca

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	106,40	0,00	127.680,00	127.680,00
				<b>127.680,00 €</b>	<b>127.680,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.680,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.680,00**

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: **€. 127.680,00**

data 07/10/2025

il tecnico incaricato

Enrica Calloni