



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
***** DATO OSCURATO *****

DEBITORE:
***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:
DOTT. MARCO LAULDI

CUSTODE:
GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2025

creata con Tribù Office 6
 **ASTALEGALE.NET**

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
170/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Piazza Raoul Achilli 7, della superficie commerciale di **37,00 m²** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano, scala "A", interno 14, composto di un locale oltre servizi con annesso vano ad uso ripostiglio al piano interrato della scala "B"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 14, scala A, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI n. 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2016 Pratica n. MI0592526 in atti dal 26/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 258262.1/2016) Coerenze: unità immobiliare al mappale 419 sub 90, cortile e ballatoio comune, unità immobiliare al mappale 419 sub 73

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

A.1 cantina, composto da locale al piano interrato scala B con porta in assi di legno e serratura semplice, pavimento in battuto di cemento..

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 16,37 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI n. 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: vano uso ripostiglio al mappale 419 sub 99, cortile e terrapieno comuni, corridoio comune da cui si ha l'accesso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.623,75
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.623,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.623,75**

Data di conclusione della relazione: **19/09/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava non occupato, vuoto e con la porta d'ingresso aperta. Si evidenzia però che erano presenti tracce di persone che occupavano l'alloggio.

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 27/06/2007 a firma di Notaio SCORDO LETTERIO ai nn. 4379/3544 di repertorio, iscritta il 18/07/2007 a Milano 2 ai nn. 113923/31259, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/07/2009 a firma di Tribunale Di Milano ai nn. 11147 di repertorio, trascritta il 17/07/2009 a Milano 2 ai nn. 90320/54216, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 10/06/2025 a firma di UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI MILANO ai nn. 11212 di repertorio, trascritta il 10/06/2025 a Milano 2 ai nn. 81432/56150, 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:	€. 310,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.084,20
Millesimi condominiali:	5,8650

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2007), con atto stipulato il 27/06/2007 a firma di Notaio SCORDO LETTERIO ai nn. 4378/3543 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Milano 2 ai nn. 113922/59772

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/1999 fino al 27/06/2007), con atto stipulato il 10/11/1999 a firma di Notaio FUGAZZOLA MARIO ai nn. 136957 di repertorio, trascritto il 25/11/1999 a Milano 2 ai nn. 112163/76146

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta Edilizio N. 95/1940, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO EX CASE DEL GAS (GASOMETRO), presentata il 15/03/1940, rilasciata il 12/04/1940, agibilità del 11/03/1946

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AVS - Ambiti di Valore Storico (Art. 22). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 22 - AVS – Ambiti di Valore Storico -

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

IF = IF esistente;

IC = IC esistente;

IPF = 30%;

H = esistente o all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;

Filo edilizio o allineamento obbligatorio se adiacente a preesistenze storiche o di cortina edilizia lungo strada.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella pratica edilizia del 1940 l'immobile risulta essere un bilocale. Poichè in quegli anni non era prevista la presentazione di Varianti, bisogna procedere con il deposito di una asseverazione da parte di un tecnico (normativa di riferimento: ART.34-TER drp 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per stesura di dichiarazione e verifica delle tolleranze edilizie. Sia l'iter proceduarle che l'eventuale sanzione sono da concordarsi con l'amministrazione comunale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'alloggio risulta più "lungo" rispetto a quanto compare sulla scheda catastale, e di conseguenza la dimensione dello stesso risulta di circa 7 mq più ampio (normativa di riferimento: l'Art. 29, comma 1-bis della Legge 52/1985)

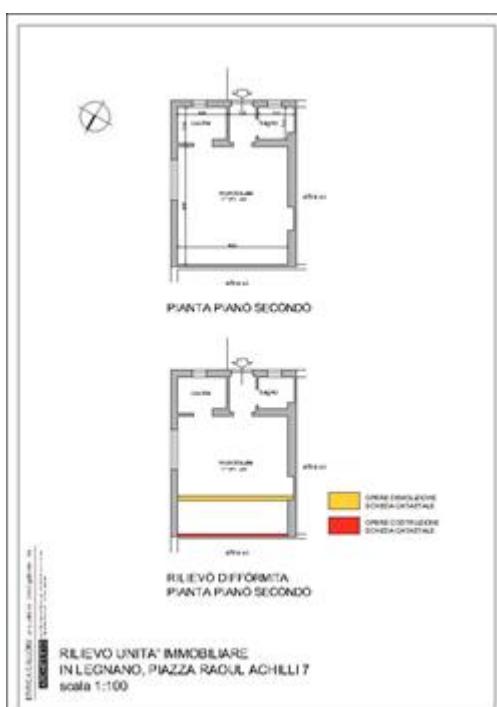
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali relative al rilievo dell'unità e stesura nuovo DOCFA : €.300,00
- spese per diritti catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LEGNANO PIAZZA RAOUL ACHILLI 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Piazza Raoul Achilli 7, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano, scala "A", interno 14, composto di un locale oltre servizi con annesso vano ad uso ripostiglio al piano interrato della scala "B"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 14, scala A, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI n. 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2016 Pratica n. MI0592526 in atti dal 26/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 258262.1/2016)
Coerenze: unità immobiliare al mappale 419 sub 90, cortile e ballatoio comune, unità immobiliare al mappale 419 sub 73

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



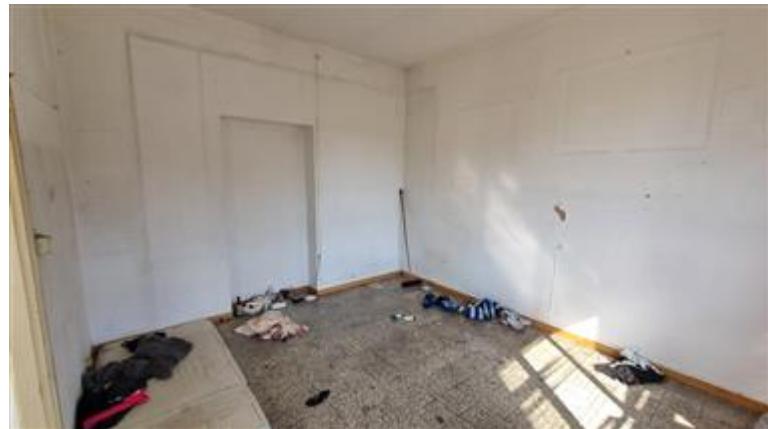
ballatoio comune e porta d'ingresso all'unità



ingresso



bagno



locale soggiorno/letto



locale soggiorno/letto



angolo cottura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



complesso condominiale



ingresso pedonale e carraio su P.zza R.Achilli



cortile condominiale



porzione di edificio in cui è inserito l'appartamento



scala condominiale A

SERVIZI

campo da calcio



farmacie



negozi al dettaglio



cinema



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt



ferrovia distante 1 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 di edilizia popolare posto al piano secondo di un complesso condominiale avente accesso pedonale e carraio direttamente dalla Piazza Raoul Achilli.

Il complesso condominiale è articolato in più scale avente accesso dal cortile interno comune sistemato a verde pianitato.

L'unità immobiliare in esame ha accesso dalla scala A, scala di tipo aperto, con pedate in pastina di cemento bozzettata, e non servita da ascensore che immette ai ballatoi aperti ai vari piani che disimpegnano i vari appartamenti che vi si affacciano.

Una porta semplice in legno immette nel piccolo locale ingresso su cui si affaccia il piccolo bagno dotato di water, lavabo e vasca da bagno; frontalmente alla porta di ingresso è presente il vano porta che conduce al locale unico (monolocale) su cui si affaccia la piccola cucina non abitabile definibile angolo cottura. La pavimentazione in marmette di graniglia, tipiche dell'epoca di edificazione, mentre il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica.

I serramenti sono in legno e vetro singolo con avvolgibili in legno.ù

le pareti e i plafoni sono intonacati al civile.

Si evidenzia che non è presente l'impianto di riscaldamento, in quanto non è stata rilevata la presenza di radiatori.

L'impianto elettrico è mantenuto e non funzionante; in parte risulta eseguito sottotraccia e in parte con cavi ancorati alle murature.

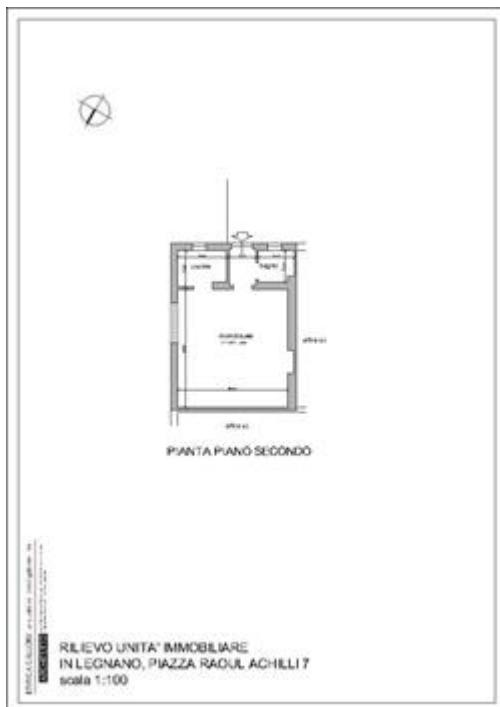
L'unità immobiliare risulta essere in uno scarso stato di manutenzione necessitando di importanti opere di manutenzione straordinaria per adeguarla sia da un punto di vista igienisantitario che impiantistico.

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	37,00	x 100 %	= 37,00
Totale:	37,00		37,00



ACCESSORI:

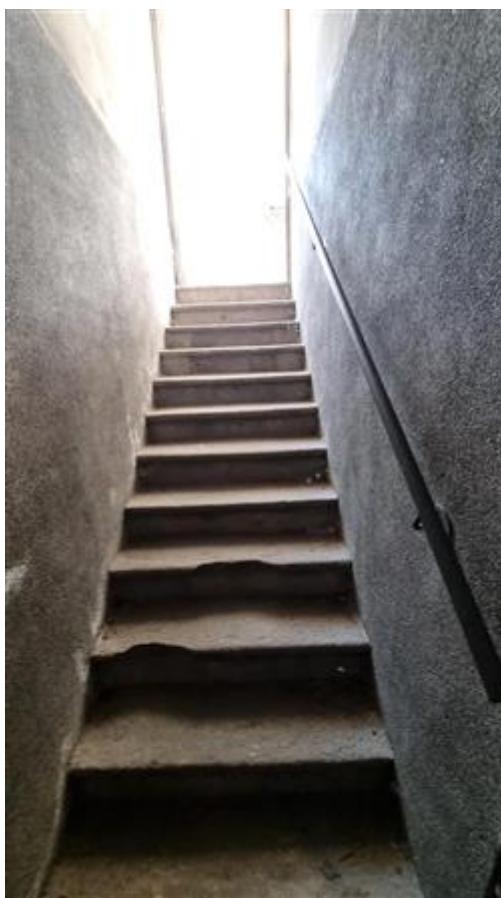
cantina, composto da locale al piano interrato scala B con porta in assi di legno e serratura semplice, pavimento in battuto di cemento..

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 16,37 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI n. 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: vano uso ripostiglio al mappale 419 sub 99, cortile e terrapieno comuni, corridoio comune da cui si ha l'accesso

descrizione	consistenza	indice	commerciale
cantina	7,00	x 25 %	= 1,75
Totale:	7,00		1,75



Scala B di accesso al piano interrato



corridoio comune e accesso alla cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (05/09/2025)

Valore minimo: 1.389,00

Valore massimo: 1.542,00

Note: Valori riferiti ad abitazione in stabili di qualità inferiore alla media di zona Zona: Via Pontida, Via Pio Xi, Via Grigna, Via Gorizia, Via Roma

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (05/09/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni di tipo economico in Normale stato di conservazione Provincia: MILANO Comune: LEGNANO Fascia/zona: Centrale/PONTIDA, PIO XI, GRIGNA, GORIZIA, ROMA Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in uno scarso stato di manutenzione necessitando quindi di interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino equivalente ad una ristrutturazione sia per l'edeguamenti impiantistico che igienico sanitario, 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 645.

Tale valore tiene in considerazione: 1. della vetustà dell'edificio, che risulta essere edificato ante 1940; 2. dello scarso stato manutentivo dell'appartamento; 3. delle finiture interne ed esterne dell'immobile che risultano essere di livello economico/popolare.

L'importo è anche ottenuto dalla media matematica dei valori di entrambe gli osservatori di mercato a cui è stato applicato un coefficiente correttivo in diminuzione di 0.45, determinato da età, qualità e stato manutentivo, come riportato dal Consulente Immobiliare edito dal Sole24Ore pertanto;

$$(1389 + 1542 + 1200 + 1600) / 4 = €/mq. 1432,75 \times 0,45 = €/mq. 644,73 \text{ arrotondato a } €/mq. 645,00$$

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:	37,00	x	645,00	=	23.865,00
Valore superficie accessori:	1,75	x	645,00	=	1.128,75
					24.993,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.993,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.993,75

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 similari 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 all'situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Legnano, osservatori del mercato immobiliare OMI; Borsino immobiliare, ed inoltre: Amministratore di condominio Studio Castoldi

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	37,00	1,75	24.993,75	24.993,75
				24.993,75 €	24.993,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.370,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.623,75**

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: **€. 23.623,75**

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: **€. 23.623,75**

data 19/09/2025

il tecnico incaricato
Enrica Calloni