



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 112/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Gianluca Canziani**

CF:CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: [gcanziani@gmail.com](mailto:gcanziani@gmail.com)

PEC: [gianluca.canziani@geopec.it](mailto:gianluca.canziani@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
112/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a DAIRAGO VIA LUIGI PIRANDELLO 11, della superficie commerciale di **94,12** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo civile disposto su un unico livello al piano terra, in palazzina composta da 16 appartamenti.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

Trattandosi di palazzina costruita a seguito di approvazione di PIANO DI LOTTIZZAZIONE con convenzione urbanistica, l'unità è soggetta a quanto indicato in tale convenzione.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, 1 bagno, disimpegno, 2 camere, 1 ripostiglio e cortile di proprietà oltre a cantina al piano interrato.

L'accesso all'appartamento avviene dal disimpegno comune (bene comune non censibile che comprende tra l'altro vano scala e un ascensore condominiale)

L'accesso alla cantina avviene dal corsello comune, previo passaggio da vano scala e ascensore comune.

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

270. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 935 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI PIRANDELLO n. 11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 27/01/2010 Pratica n. MI0056824 in atti dal 27/01/2010 COSTITUZIONE (n. 336.1/2010)  
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 935, disimpegno comune, altra u.i.u. mapp. 935, via Luigi Pirandello, via Fratelli Olgiati  
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) - L'UNITA' DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DEL MAPP. 935 SUB. 3: VARIAZIONE del 30/10/2025 Pratica n. MI0721827 in atti dal 31/10/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 721827.1/2025)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**A.1** cantina, composto da 1 locale ad uso cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 935 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI PIRANDELLO n. 11, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 27/01/2010 Pratica n. MI0056824 in atti dal 27/01/2010 COSTITUZIONE (n. 336.1/2010)  
Coerenze: parte comune su 3 lati, altra U.I.U. mapp. 935 sub. 702 (oggetto della presente procedura)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) L'UNITA' DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DEL MAPP. 935 SUB. 3: VARIAZIONE del 30/10/2025 Pratica n. MI0721827 in atti dal 31/10/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 721827.1/2025

Altezza interna cm. 240. Porta ingresso metallo - Pavimento in battuto di cemento

**B box doppio** a DAIRAGO VIA LUIGI PIRANDELLO 11 per la quota di:

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

Trattasi di box doppio al piano interrato con accesso dal corsello comune di cui al mapp. 935.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

Trattandosi di palazzina costruita a seguito di approvazione di PIANO DI LOTTIZZAZIONE con convenzione urbanistica, l'unità è soggetta a quanto indicato in tale convenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di cm. 240. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 935 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 61,35 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FUSIONE del 01/02/2010 Pratica n. MI0068336 in atti dal 01/02/2010 FUSIONE (n. 5108.1/2010)  
Coerenze: parte comune, altra U.I.U. mapp. 935 sub. 704 (oggetto della presente procedura), parte comune, altra U.I.U. mapp. 935

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,12 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 172.127,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 172.127,50</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 163.521,13</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>05/11/2025</b>

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

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

DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 22/07/2025

## 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 30/05/2011 a firma di Notaio ZANINI GIORGIO ai nn. 79339/7888 di repertorio, trascritta il 01/06/2011 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 62194/35803, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

HANNO DICHIARATO DI AVER  
TRA LORO CONTRATTO MATRIMONIO CON EFFETTI CIVILI IN COMUNE DI CERRO  
MAGGIORE IN DATA E, CON IL PRESENTE ATTO, DI AVER  
CONVENUTO DI COMUNE ACCORDO CHE IL LORO REGIME PATRIMONIALE DIVENGA  
QUELLO DELLA SEPARAZIONE DEI BENI. I  
, DI COMUNE ACCORDO TRA LORO, COSTITUIVANO UN FONDO  
PATRIMONIALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 DEL CODICE CIVILE,  
DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA GLI IMMOBILI OGGETTO  
DEL PRESENTE FONDO PATRIMONIALE DI TITOLARITA' DI ENTRAMBI I CONIUGI IN  
RAGIONE DI META' CIASCUNO. LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO  
PATRIMONIALE SPETTA AD ENTRAMBI I  
PER LA QUOTA DI META' CIASCUNO, MENTRE L'AMMINISTRAZIONE DEI  
BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ARTICOLO 180 DEL CODICE CIVILE.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 06/06/2008 a firma di Notaio DAVIDE CARUGATI ai nn. 98779/12755 di repertorio, registrata il 13/06/2009 a Legnano ai nn. 3435 serie 1T, trascritta il 16/06/2008 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 76067/42373, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONVENZIONE EDILIZIA

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/07/2008 a firma di Notaio DAVIDE CARUGATI ai nn. 98892/12828 di repertorio, iscritta il 14/07/2008 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 91695/23002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 2.754.000,00.

Importo capitale: € 1.530.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni .

La formalità è riferita solamente a CATASTO TERRENI: Foglio 2 Particella 935 e Foglio 2 Particella 941.

ATTO NOTARILE PUBBLICO ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN

QUOTA Notaio CARUGATI DAVIDE rep. 100980/14288 del 12/03/2010 trascritto alla Conservatoria di MILANO 2 il 24/03/2010 ai nn. 36354/6428 ---- ATTO NOTARILE PUBBLICO ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER COMMA 3 DEL D.LGS. N.385/1993 Notaio NICOLOSI PAOLA rep. 600/419 del 10/07/2014 trascritto alla Conservatoria di MILANO 2 il 28/08/2014 ai nn. 78962/10829 (quota di capitale € 214.000,00 e quota di ipoteca 385.200,00)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2014 a firma di Notaio NICOLOSI PAOLA ai nn. 604/423 di repertorio, registrata il 21/07/2014 a Varese ai nn. 5491 serie 1T, iscritta il 21/07/2014 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 67618/11337, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO.

Importo ipoteca: € 99.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni 1 mesi

ipoteca , stipulata il 23/05/2017 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 9938/6817 di repertorio, iscritta il 25/05/2017 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 62467/11111, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 112.864,90.

Importo capitale: € 56.432,45.

Per la quota di 1/2

ipoteca , stipulata il 08/06/2017 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 9991/6817 di repertorio, iscritta il 12/06/2017 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 70147/12728, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 339.527,60.

Importo capitale: € 169.763,80.

Per la quota di 1/2

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/03/2025 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO - UNEP BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 1484 di repertorio, trascritta il 30/05/2025 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 76039/52356, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: 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:	€. 3.233,10
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.346,69

Millesimi condominiali:

**77,71**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedere convenzione edilizia allegata

Ulteriori avvertenze:

**Millesimi di proprietà:** abitazione 70,35 - box 7,36 per un totale di **77,71**

**Millesimi ascensore:** abitazione 35,18 - box 24,54 per un totale di **59,72**

**Il complesso è denominato CONDOMINIO VITTORIA**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2010), con atto stipulato il 26/03/2010 a firma di Notaio CARUGATI DAVIDE ai nn. 101030/14325 di repertorio, registrato il 06/04/2010 a Legnano ai nn. 1716 serie 1T, trascritto il 07/04/2010 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 42733/26046.

In regime di COMUNIONE LEGALE con

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2010), con atto stipulato il 26/03/2010 a firma di Notaio CARUGATI DAVIDE ai nn. 101030/14325 di repertorio, registrato il 06/04/2010 a Legnano ai nn. 1716 serie 1T, trascritto il 07/04/2010 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 42733/26046.

In regime di COMUNIONE LEGALE con

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione a stralcio ( fino al 06/06/2008), con atto stipulato il 21/10/2003 a firma di Notaio CARUGATI DAVIDE ai nn. 65479 di repertorio, trascritto il 05/11/2003 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 159852/95680.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO TERRENI: Foglio 2 Particella 766 e Foglio 2 Particella 768 (ex Particelle 48 e 272) + altre particelle non oggetto della presente.

Derivanti da Denuncia di Successione n. 11 vol. 500 del 25/07/2002 di

deceduto il 12/02/2002 e trascritta in Conservatoria di MILANO 2 in data 07/01/2003 ai num.

1480/1111 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio DAVIDE CARUGATI del 21/10/2003 rep. 65479/7198 e trascritto in Conservatoria di MILANO 2 in data 02/07/2008 ai num. 85486/47784

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2008 fino al 26/03/2010), con atto stipulato il 06/06/2008 a firma di Notaio DAVIDE CARUGATI ai nn. 98780/12756 di repertorio, trascritto il 16/06/2008 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. 76069/42375.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO TERRENI: Foglio 2 Particella 935 e Foglio 2 Particella 941 + altre particelle non oggetto della presente

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

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

Denuncia di Inizio Attività D.I.A. **N. 43/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE E RECINZIONE - LOTTO 1 P.L. "CAVOUR", presentata il 20/06/2008 con il n. 4460 di protocollo, agibilità del 25/02/2010 con il n. 1885 di protocollo.

VARIANTE D.I.A. prot. 10695 del 18/12/2009 Comunicazione di Ultimazione Lavori prot. 1884 del 25/02/2010

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 8 del 18.03.2011 - pubblicato in data 11.05.2011 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia oltre a varianti, l'immobile ricade in zona Area all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, Piani Attuativi in itinere.

Vedere CDU

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito a presentazione di DOCFA per VARIAZIONE del 30/10/2025 Pratica n. MI0721827 in atti dal 31/10/2025 l'U.I.U. identificata col Fg. 2 particella 935 sub 2 è stata soppressa creando:

- Fg. 2 particella 935 sub 703 appartamento
- Fg. 2 particella 935 sub 704 cantina

**Si precisa che nell'intestazione catastale i proprietari sono indicati in comunione dei beni anziché in separazione dei beni in quanto non è stato volturato ATTO NOTARILE PUBBLICO COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE con SEPARAZIONE DEI BENI del Notaio ZANINI GIORGIO in data 30/05/2011 rep. 79339/7888**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazione muro ingresso appartamento. Per il locale al piano interrato diversa dicitura da locale tecnico a cantina (tale discrepanza non è da considerarsi un cambio d'uso con creazione di SLP), eliminazione mazzetta porta d'ingresso. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA (Sanzione + diritti segreteria comunali): €.1.071,00
- Costi tecnici (indicativi): €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a ex Fg. 2 particella 935 sub 2 (ora sub. 703 e 704)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni e variazione toponomastica (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzato durante la presente procedura mediante presentazione di: VARIAZIONE del 30/10/2025 Pratica n. MI0721827 in atti dal 31/10/2025

Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4651042.30/10/2025  
DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI  
TOPONOMASTICA (n. 721827.1/2025)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI  
CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

Questa situazione è riferita solamente a ex Fg. 2 particella 935 sub 2 (ora sub. 703 e 704)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o  
nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN DAIRAGO VIA LUIGI PIRANDELLO 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a DAIRAGO VIA LUIGI PIRANDELLO 11, della superficie commerciale di **94,12**  
mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo civile disposto su un unico livello  
al piano terra, in palazzina composta da 16 appartamenti.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

Trattandosi di palazzina costruita a seguito di approvazione di PIANO DI LOTTIZZAZIONE con  
convenzione urbanistica, l'unità è soggetta a quanto indicato in tale convenzione.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, 1 bagno, disimpegno, 2 camere, 1 ripostiglio e  
cortile di proprietà oltre a cantina al piano interrato.

L'accesso all'appartamento avviene dal disimpegno comune (bene comune non censibile che  
comprende tra l'altro vano scala e un ascensore condominiale)

L'accesso alla cantina avviene dal corsello comune, previo passaggio da vano scala e ascensore  
comune.

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

270. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 935 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6  
vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI PIRANDELLO n. 11, piano: T,  
intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 27/01/2010  
Pratica n. MI0056824 in atti dal 27/01/2010 COSTITUZIONE (n. 336.1/2010)  
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 935, disimpegno comune, altra u.i.u. mapp. 935, via Luigi  
Pirandello, via Fratelli Olgiati  
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) - L'UNITA' DERIVA DAL



FRAZIONAMENTO DEL MAPP. 935 SUB. 3: VARIAZIONE del 30/10/2025 Pratica n. MI0721827 in atti dal 31/10/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 721827.1/2025)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista Aerea

SERVIZI

municipio  
centro commerciale  
negozi al dettaglio  
ospedale  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
scuola elementare  
scuola media superiore



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20  
superstrada distante km. 10  
aeroporto distante km. 12  
ferrovia distante km. 6



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



qualità dei servizi:


nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


**L'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).**


In data 29/01/2010 è stata presentata APE n.1509900000910 che risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER


Delle Componenti Edilizie:


*infissi esterni:* singola e doppia anta a battente  
realizzati in legno, doppi vetri nella media 


*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in  
plastica, elettriche al di sopra della media 


*portone di ingresso:* anta singola a battente  
realizzato in blindato nella media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno  
tamburato nella media 


*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di  
ceramica nella media 


*rivestimento interno:* posto in bagno e pareti  
attrezzate cucina realizzato in piastrelle di  
ceramica nella media 


*rivestimento interno:* posto in tutti i locali escluso  
bagno e pareti attrezzate cucina realizzato in  
intonaco tinteggiato. nella camera matrimoniale  
sono presenti notevoli tracce di umidità  
nell'angolo tra le pareti perimetrali e il soffitto al di sotto della media 


*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco per  
esterni colorato nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: conforme alla data di costruzione. la  
dichiarazione di conformità è allegata alla pratica  
di agibilità precedentemente indicata -- è presente  
impianto allarme nella media 

*termico:* centralizzato con alimentazione in  
metano i diffusori sono in pannelli radianti a  
pavimento conformità: conforme alla data di  
costruzione. la dichiarazione di conformità è  
allegata alla pratica di agibilità precedentemente  
indicata ----- è stata eseguita una predisposizione  
per un futuro impianto di raffrescamento estivo  
tramite sistemi split-system al di sopra della media 

*idrico:* acqua calda centralizzata , la rete di  
distribuzione è realizzata in multistrato  
conformità: conforme alla data di costruzione. la  
dichiarazione di conformità è allegata alla pratica  
di agibilità precedentemente indicata nella media 

*gas:* tubo rame per alimentazione piano cottura  
cucina con alimentazione a metano conformità: nella media 

conforme alla data di costruzione. la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità precedentemente indicata

*citofonico:* videocitofono conformità: non rilevabile

nella media 

#### 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 al piano terra	83,00	x	100 %	=	83,00
Cortile di proprietà	83,00	x	10 %	=	8,30
Cortile di proprietà	141,00	x	2 %	=	2,82
<b>Totale:</b>	<b>307,00</b>				<b>94,12</b>

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da 1 locale ad uso cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 935 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI PIRANDELLO n. 11, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 27/01/2010 Pratica n. MI0056824 in atti dal 27/01/2010 COSTITUZIONE (n. 336.1/2010)  
Coerenze: parte comune su 3 lati, altra U.I.U. mapp. 935 sub. 702 (oggetto della presente procedura)  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) L'UNITA' DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DEL MAPP. 935 SUB. 3: VARIAZIONE del 30/10/2025 Pratica n. MI0721827 in atti dal 31/10/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 721827.1/2025

Altezza interna cm. 240. Porta ingresso metallo - Pavimento in battuto di cemento

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina piano interrato	11,00	x	25 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>2,75</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli

immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2025 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2025 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri: criterio 1 (F.I.M.A.A.) - periferia - Appartamenti recenti (ristrutturati, epoca e di pregio):

- viene utilizzato il valore massimo tra 625,00 e 1.325,00 = €/mq. 1.325,00

criterio 2 (OMI) - Centrale/CENTRO URBANO - abitazioni civili (OTTIMO):

- viene utilizzato il valore medio tra 1.550,00 e 1.850,00 = €/mq. 1.700,00

**valore di mercato medio al mq. = €/mq. (1.325,00 + 1.700,00) / 2 = €/mq. 1.512,50 arrotondato a € 1.550,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,12	x	1.550,00	=	<b>145.886,00</b>
Valore superficie accessori:	2,75	x	1.550,00	=	<b>4.262,50</b>
					<b>150.148,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.148,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.148,50**

BENI IN DAIRAGO VIA LUIGI PIRANDELLO 11

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a DAIRAGO VIA LUIGI PIRANDELLO 11 per la quota di:

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

Trattasi di box doppio al piano interrato con accesso dal corsello comune di cui al mapp. 935.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

Trattandosi di palazzina costruita a seguito di approvazione di PIANO DI LOTTIZZAZIONE con convenzione urbanistica, l'unità è soggetta a quanto indicato in tale convenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di cm. 240. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 935 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 61,35 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FUSIONE del 01/02/2010 Pratica n. MI0068336 in atti dal 01/02/2010 FUSIONE (n. 5108.1/2010)  
Coerenze: parte comune, altra U.I.U. mapp. 935 sub. 704 (oggetto della presente procedura), parte comune, altra U.I.U. mapp. 935

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista Aerea

#### SERVIZI

municipio  
centro commerciale  
negozi al dettaglio  
ospedale  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
scuola elementare  
scuola media superiore



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20  
superstrada distante km. 10  
aeroporto distante km. 12  
ferrovia distante km. 6



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****Delle Componenti Edilizie:**

<i>portone di ingresso:</i> basculanti (n. 2) realizzato in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**Delle Strutture:**

<i>strutture verticali:</i> costruite in blocchi di cemento. per pareti interne a confine con altre u.i.u.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato. parete esterna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**Degli Impianti:**

<i>elettrico:</i> a tubazioni a vista , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	---------------------

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2025 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2025 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

*criterio 1 (F.I.M.A.A.) - periferia - Boxes:*

- viene utilizzato il valore medio tra 9.500,00 e 14.250,00 = € /mq. 11.875,00 trattandosi di box doppio tale valore viene raddoppiato ed è pari a **€ 23.750,00**

**criterio 2 (OMI) - Centrale/ CENTRO URBANO - box (NORMALE):**

- i valori indicati sono compresi tra 800,00 e 1.000,00 - non vengono considerati in quanto risultano troppo elevati per la tipologia di fabbricato

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **23.750,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.750,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,12	2,75	150.148,50	150.148,50
B	box doppio	0,00	0,00	23.750,00	23.750,00
				<b>173.898,50 €</b>	<b>173.898,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.771,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.127,50**

**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: **€. 172.127,50**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 8.606,38**

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 **€. 163.521,13**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 05/11/2025

il tecnico incaricato  
Gianluca Canziani