



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINN SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Marco LUALDI

CUSTODE:

IVG -Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



del 09/11/2015 e precedenti (CLASSAMENTO del 25/01/1992; COSTITUZIONE del 25/01/1992). Si veda visura storica catastale (ALL.7)

Coerenze: da Nord-Est, in senso orario, locale caldaia ed enti comuni, ripostigli di terzi, box di terzi, corsia comune di manovra.

Per approfondimenti si prenda visione del titolo di proprietà (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,99 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.450,39
Data di conclusione della relazione:	20/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in forza di decreto di assegnazione della casa familiare, emesso il 19/07/2022 dal Tribunale di Busto Arsizio .

(Si veda, nello specifico, l'ALL.15 - Verbale di udienza n. cronol. 7168/2022 del 19/07/2022: lo stesso non risulta essere mai stato trascritto nei registri pubblici).

Durante il sopralluogo, precedentemente notificato alle Parti costituite, con specifica convocazione (ALL. 1), ed effettuato in data 30/07/2025 (come da verbale -ALL. 2), l'esecutata, ivi presente, ha dichiarato di avere spostato la sua residenza insieme al comproprietario, esecutato, presso il Comune di Milano (si confrontino i certificati storici di residenza rilasciati dal Comune di Legnano - ALL.13). **La stessa ha assistito alle operazioni peritali e di rilevamento che la sottoscritta CTU ha effettuato, manifestando disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile depositato agli atti della procedura e ivi riallegato (ALL.5). **Si precisa che la certificazione notarile risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.**



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 04/02/2004 a firma di Notaio FRESCA FANTONI CARLA ai nn. 13215/8558 di repertorio, iscritta il 10/02/2004 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 15972/3819, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita alle rispettive quote di proprietà dei beni immobili identificati al Lotto 1 della presente procedura. L'ipoteca è stata rinnovata con successiva trascrizione del 05/02/2024 ai nn. 13632/2333, come di seguito specificato. Per approfondimento si vedano: ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/02/2024 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 13632/2333, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A, contro RUMORO [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Trattasi di IPOTECA IN RINNOVAZIONE della precedente trascritta 10/02/2004 ai nn. 15972/3819, riferita alle rispettive quote di proprietà dei beni immobili identificati al Lotto 1 della presente procedura. A miglior specifica si vedano: ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/06/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3749 di repertorio, trascritta il 27/06/2025 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 92229/63516, a favore di FINN SPV S.R.L, contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita alle rispettive quote di proprietà dei beni immobili identificati al Lotto 1 della presente procedura. A miglior specifica si vedano: relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

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:	€. 1.742,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.974,61
Millesimi condominiali:	89,78

Ulteriori avvertenze:

Le spese sopra riportate sono riferite alle unità di proprietà (denominate A7), come da rendicontazione trasmessa dall'Amministratore condominiale, a cui nello specifico si rinvia (ALL. 14), e riassunta come segue:

- le spese ordinarie annue sono risultanti dal prospetto "*Esercizio ordinario 2024-2025 (dal 01/06/2024 al 31/05/2025)*", che riporta un preventivo annuo di gestione pari a € 1.742,50;
- l'Amministratore ha comunicato che non vi sono spese straordinarie già deliberate ma con rate ancora scadute ("*ad oggi vi sono state spese per la copertura box, ma sono state pagate per intero*");
- le spese insolute alla data della perizia, pari ad € 2.974,71, si evincono dal prospetto "*Situazione rateale afferente l'unità A7*" in oggetto, trasmesso dall'Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titolo di proprietà), visure storiche catastali (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autentica (dal 04/02/2004), con atto stipulato il 04/02/2004 a firma di Notaio FRESCA FANTONI CARLA ai nn. 13214 di repertorio, registrato il 06/02/2004 a Agenzia Entrate Uff. di Milano 2 ai nn. 1177 serie 1T, trascritto il 10/02/2004 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 15971/8574.

Il titolo è riferito ai beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati ai punti A) e B) del presente Lotto 1. Si vedano specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), certificato notarile (ALL.5), titolo reperito (ALL. 6) e visure storiche catastali (ALL. 7).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1 (fino al 24/09/1998).

Si veda risultanza da visure storiche catastali (ALL. 7).

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/1998 fino al 04/02/2004), con atto stipulato il 24/09/1998 a firma di Notaio FRESCA FANTONI CARLA ai nn. 2899/1660 di repertorio, registrato il 14/10/1998 a Milano-Atti Privati ai nn. 21177 serie 2V, trascritto il 01/10/1998 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 76472/55214.

Il titolo è riferito ai beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati ai punti A) e B) del presente Lotto 1. Si vedano risultanze dal titolo di proprietà (ALL.6) e da visure storiche catastali (ALL. 7).



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il titolo di proprietà dei beni (ALL. 6), riporta che "...la porzione in oggetto è stata costruita in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Legnano in data 15 settembre 1981 prot. 171/81 e successive varianti in data 26 novembre 1982 prot. 28107/2019 ed in data 19 dicembre 1983 prot. n. 171/26425/1996 e dichiarata abitabile in data 4 settembre 1986 pratica edilizia n. 171/81, prot. generale n. 3521/254, ed è conforme alle prescrizioni di detta concessione e relative varianti e che non sono state realizzate, successivamente, opere o modifiche per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo....".

La richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale di competenza (ALL. 10), effettuata su tutti i nominativi delle proprietà succedute nel tempo, ha prodotto varie pratiche edilizie (di cui una, la PE 233/85, reperita ma non riguardante nello specifico le unità oggetto di procedura). Si elencano di seguito, e si allegano (ALL.11), le pratiche pertinenti.

Dall'ispezione urbanistica è inoltre risultato l'azzonamento vigente di seguito descritto, e riportato sugli estratti allegati (ALL. 12).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **171/1981** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE A TRE PIANI ABITABILI FUORI TERRA in Via Lombardia mapp. 268-269, presentata il 20/07/1981 con il n. 171/16431/1630 di protocollo, rilasciata il 15/09/1981 con il n. 171/81 di protocollo, agibilità del 04/09/1986 con il n. 3421/254 di protocollo.

Il titolo è riferito alla costruzione dell'intero edificio condominiale ove sono ubicati i beni di cui trattasi. Alla Concessione Edilizia iniziale sono seguite successive varianti, tutte reperite agli atti: variante del 26/11/1982 prot. 28107/2019, e variante del 19/12/1983 prot. n. 171/26425/1996. A migliore specifica si veda la documentazione e gli elaborati grafici allegati (ALL. 11a).

CILA N. **247/2022**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di nuova rete fognaria interna, presentata il 13/05/2022 con il n. 1548 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla dismissione e adeguamento della rete fognaria interna allo stabile condominiale, a seguito di ottenimento di autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura comunale (rilasciata dal gestore CAP Holding P. 53342-21).

Si veda documentazione reperita agli atti (ALL. 11b).

CILAS N. **328/2022**, intestata a [REDACTED] per lavori di efficientamento energetico, presentata il 25/11/2022 con il n. REP_PROV_MI/MI-SUPRO/0434270/25-11-2022 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente ai lavori di cui alla normativa del superbonus 110% e sisma bonus.

NB: seppur la pratica sia stata messa a disposizione dall'Ente comunale (ALL. 11c), mediante accesso atti effettuato, lo stato dei luoghi rilevato ha riscontrato che i lavori di efficientamento previsti NON SONO MAI STATI ESEGUITI. Anche se l'istanza non risulta formalmente annullata dal richiedente, l'Amministratore condominiale, su specifica richiesta della sottoscritta CTU, ha confermato che nessun intervento previsto dal superbonus è stato messo in opera, per cambio di volontà assembleare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 12/06/2024 (Pubblicazione sul BURL SAC n. 37 del 11/09/2024), l'immobile ricade in zona R-Tessuto residenziale (come da Tav. PR2m "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato" e da elaborato PR "Norme di attuazione" del Piano delle Regole). 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.

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.

L'azzonamento è riferito all'area su cui insistono gli immobili del presente Lotto 1. Si vedano specifici estratti PGT e norme tecniche vigenti allegati (ALL. 12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per miglior approfondimento sui successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (titoli edilizi autorizzativi) - ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (schede catastali) - ALL. 12 (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di proprietà) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

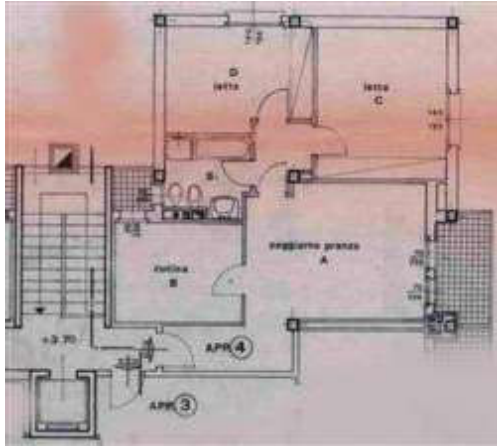
CRITICITÀ: NESSUNA



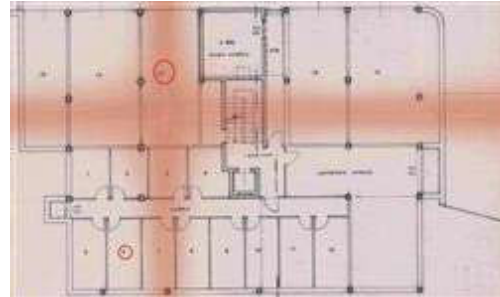
(normativa di riferimento: DPR 380/2001 ; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

L'immobile risulta **conforme**.

Di seguito si riportano le planimetrie estratte dall'ultima variante alla CE 171/1981 autorizzata (ALL.11a):



APPARTAMENTO - Estratto da tavola comunale (var. del 19.12.83)



BOX- CANTINA -Estratto da tavola comunale (var. del 19.12.83)

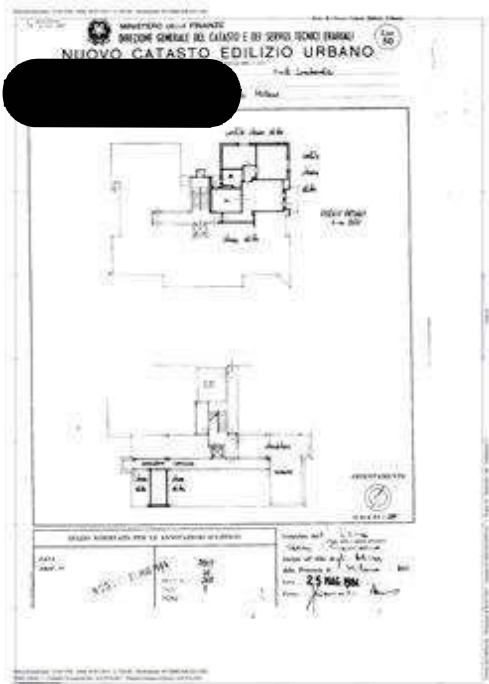
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

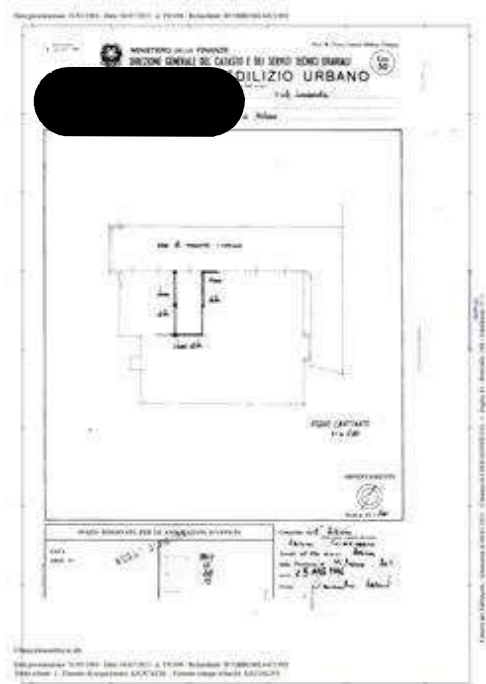
L'immobile risulta **conforme**.

Le schede catastali agli atti risultano conformi all'ultima pratica edilizia autorizzata (ALL. 11a) e allo stato dei luoghi rilevato. Di seguito si riportano le schede catastali, nonché i particolari delle rispettive planimetrie estratte:

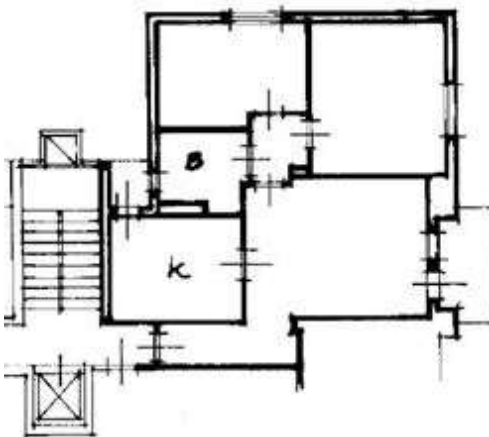




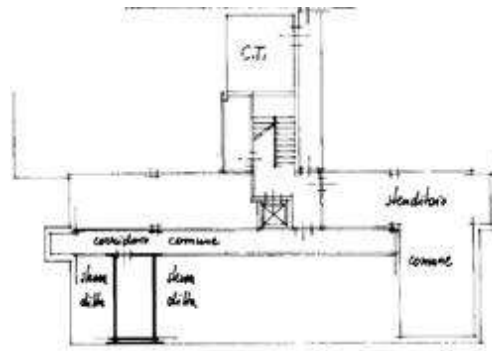
Scheda catastale appartamento+cantina



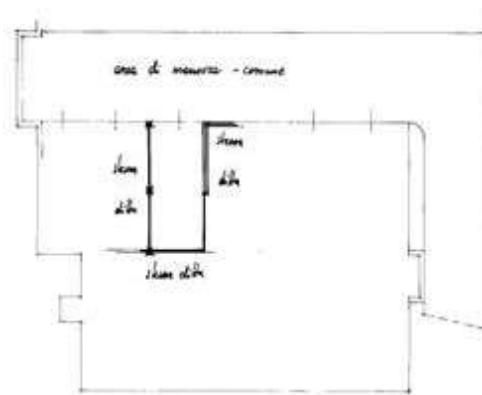
Scheda catastale box



estratto planimetria appartamento



estratto planimetria cantina



estratto planimetria box



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ivi ammessa, come da estratti di cui ad ALL. 12.

La destinazione d'uso rilevata è conforme all'azzonamento urbanistico vigente (come descritto al precedente paragrafo 7.2) e di seguito riportato :



ESTRATTO PGT VIGENTE



LEGENDA AZZONAMENTO

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di proprietà (ALL.6), dalle ispezioni ipo-catastali (ALL. 4 e 7) e dal certificato notarile (ALL.5).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la proprietà non ha prodotto le dichiarazioni di conformità degli impianti idro-termo-sanitario esistenti, nè si sono resi reperibili agli atti. (normativa di riferimento: legge 46/1990 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti idro-termo-sanitario esistenti, loro adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dichiarazioni di conformità : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a lla verifica degli impianti esistenti e al rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti idro-termo sanitario.





vano scala comune



disimpegno d'ingresso



soggiorno



cucina



*camera matrimoniale**servizio igienico*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono RESCALDINA- PARABIAGO- RHO-BUSTO ARSIZIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Castello- Parco dei Mulini - Parco del Roccolo -Bosco wwf di Vanzago.

*Orto-foto**Vista da Via Lombardia*



Vista ingresso al vano scala



Vista rampa scivolo



Vista corsello autorimesse



Vista disimpegno cantine

SERVIZI

asilo nido
 biblioteca
 campo da tennis
 campo da calcio
 centro commerciale
 centro sportivo
 cinema
 farmacie
 municipio
 musei
 negozi al dettaglio

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ospedale	buono	
palestra	buono	
parco giochi	al di sopra della media	
palazzetto dello sport	al di sopra della media	
piscina	al di sopra della media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	nella media	
stadio	al di sopra della media	
supermercato	buono	
teatro	nella media	
università	nella media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24 km (Mpx) -47 Km (Linate)-71 Km (Orio al Serio)	buono	
autobus distante 650 mt	al di sopra della media	
autostrada distante Km 4,2 (A8-Legnano)		
ferrovia distante Km 2,3 (staz. Legnano)-km 1,9 (staz. di Canegrate)	al di sopra della media	
superstrada distante 3,4 Km (SS 527) - 14,7 Km (SS 336)	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
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:

Trattasi di trilocale oltre servizi, distribuito al piano primo dell'edificio denominato "Condominio Gemini" fronteggiante via Lombardia. All'appartamento si accede percorrendo il vano scala comune (l'edificio è anche dotato di ascensore), attraverso l'ingresso posto al civico 6 di via Lombardia. Dall'atrio scale, raggiungendo il primo piano, si accede direttamente al disimpegno d'ingresso dell'unità abitativa, e successivamente al soggiorno, da cui si accede poi alla cucina, e al disimpegno "notte", su cui prospettano le due camere da letto e il servizio igienico. Cucina e soggiorno sono dotati di balconcini. Gli ambienti interni presentano pavimento in ceramica monocottura color cotto. Le finiture interne denotano interventi manutentivi successivi all'epoca di costruzione (la proprietaria ha infatti dichiarato che dopo l'acquisto dell'immobile ha effettuato interventi di manutenzione interna). Nell'insieme l'appartamento presenta un discreto stato conservativo. Il riscaldamento è autonomo (caldaietta murale posta in cucina), con radiatori in alluminio. Dal disimpegno scale si



accede al piano interrato, dove è ubicata la cantina pertinenziale (di quest'ultima è stata individuata solo l'ubicazione ed effettuato rilievo fotografico delle parti visibili esterne, in quanto nè l'occupante l'unità abitativa, nè la proprietaria presente erano in possesso delle chiavi; le finiture dell'accessorio risultano comunque quelle tipiche dei vani cantinati, con pareti interne rifinite ad intonaco rustico e pavimento in battuto di cemento). Dallo stesso piano interrato si accede anche al corsello autorimesse, dove si trova il box pertinenziale descritto al punto B) del presente lotto. Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate da specifico rilievo fotografico, ALL.3, a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio, elettrico, realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta scorrevole.

buono 

infissi esterni: a due ante battenti, realizzati in alluminio, no vetrocamera. I sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle.

mediocre 

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato.

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura color cotto. Bagno e cucina presentano rivestimento in ceramica alle pareti.

buono 

plafoni: realizzati in laterocemento con finitura a gesso.

buono 

portone di ingresso: ad anta singola battente, realizzato in legno tamburato.

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle color testa di moro.

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato.

buono 

scale: vano scala comune, con rivestimento in marmo.

buono 

Degli Impianti:

antifurto: NON PRESENTE.



ascensore: PRESENTE; conformità: non rilevabile.

buono 

citofonico: a cornetta semplice (no video); conformità: non rilevabile.

nella media 

condizionamento: solo predisposto (nelle camere ed in soggiorno).



elettrico: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

nella media 

fognatura: conformità: conforme. Si veda pratica di adeguamento rete fognaria interne e allacciamento alla rete fognaria comunale (rif. CILA 247/2022 -ALL. 11b).

buono 

gas: in rame, con alimentazione fino a rete di distribuzione generale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al

nella media 



paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

idrico: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto fino all' acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

termico: autonomo, con alimentazione da caldaia murale marca Immergas, posta in cucina; i diffusori sono in termosifoni in alluminio verniciato; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento (solette) e parapetti in muratura.

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera, con nervature parallele.

strutture verticali: costruite in muratura e pilastri in ca.

nella media 

buono 

nella media 

nella media 

nella media 



CUCINA



SOGGIORNO/ACCESSO AL DISIMPEGNO





INGRESSO ALLA CAMERA M.



CAMERETTA



PARTICOLARE BALCONE K/WC



CANTINA PERTINENZIALE

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
-------------	-------------	--------	-------------



Indirizzo: LEGNANO ZONA PERIFERICA (Edison/Mimose/Novara/Strada Provinciale n. 12/
Strada Provinciale n. 48)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 157.500,00 pari a 1.575,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: PORTALE INTERNET: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: BILOCALE al 4° piano

Indirizzo: VIA LEGNANO 16 - LEGNANO

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.439,39 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di seconda fascia (in stabili di qualità inferiore alla media della
zona) - valore MEDIO

Indirizzo: LEGNANO ZONA PERIFERICA (Edison/Mimose/Novara/Strada Provinciale n. 12/
Strada Provinciale n. 48)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.900,00 pari a 1.199,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di fascia media (in stabili di qualità nella media di zona) - valore
MEDIO

Indirizzo: LEGNANO ZONA PERIFERICA (Edison/Mimose/Novara/Strada Provinciale n. 12/
Strada Provinciale n. 48)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 167.200,00 pari a 1.672,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi



Descrizione: Appartamenti recenti, ristrutturati - VALORE MEDIO

Indirizzo: LEGNANO - PERIFERIA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE APPARTAMENTO (PIANO PRIMO) = mq 77

SUPERFICIE LORDA TOTALE BALCONI = mq 5,80

SUPERFICIE LORDA TOTALE CANTINA (NON COMUNICANTE) = mq 9

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,99 x 1.500,00 = 121.485,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	515,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 122.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 122.000,00

BENI IN LEGNANO VIA LOMBARDIA 6, QUARTIERE SAN BERNARDINO

BOX INTERRATO

DI CUI AL PUNTO B

Box interrato a LEGNANO VIA LOMBARDIA 6, quartiere San Bernardino, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di autorimessa pertinenziale, posta al piano interrato dello stesso corpo di fabbrica condominiale, accessibile dal corsello comune e raggiungibile mediante rampa/scivolo posta dopo il cancello carraio su Via Lombardia. E' provvista di porta basculante in lamiera stampata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,6 (h).



catastale).Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 268 sub. 15 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA LOMBARDIA, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 e precedenti (CLASSAMENTO del 25/01/1992;COSTITUZIONE del 25/01/1992). Si veda visura storica catastale (ALL.7)

Coerenze: da Nord-Est, in senso orario, locale caldaia ed enti comuni, ripostigli di terzi, box di terzi, corsia comune di manovra.

Per approfondimenti si prenda visione del titolo di proprietà (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



Cancello carraio comune



Rampa d'accesso alle autorimesse



Vista autorimesse



Identificazione box pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono RESCALDINA- PARABIAGO- RHO-BUSTO



ARSIZIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Castello-Parco dei Mulini - Parco del Roccolo -Bosco wwf di Vanzago.



Orto-foto



Vista da Via Lombardia



Vista ingresso al vano scala



Vista rampa scivolo





Vista corsello autorimesse



Vista disimpegno cantine

SERVIZI

asilo nido
 biblioteca
 campo da tennis
 campo da calcio
 centro commerciale
 centro sportivo
 cinema
 farmacie
 municipio
 musei
 negozi al dettaglio
 ospedale
 palestra
 parco giochi
 palazzetto dello sport
 piscina
 polizia
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 stadio
 supermercato
 teatro
 università
 verde attrezzato
 vigili del fuoco

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24 km (Mpx) -47 Km buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



(Linate)-71 Km (Orio al Serio)

autobus distante 650 mt

al di sopra della media



autostrada distante Km 4,2 (A8-Legnano)

ferrovia distante Km 2,3 (staz. Legnano)-km 1,9 (staz. di Canegrate)

al di sopra della media



superstrada distante 3,4 Km (SS 527) - 14,7 Km (SS 336)

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



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:

Trattasi di rimessa auto ubicata al piano interrato dove sorgono le altre autorimesse del condominio. E' accessibile dal corsello piano comune, dopo aver percorso la rampa /scivolo condominiale. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura con soletta piana. In sede di sopralluogo ne è stata individuata solo l'ubicazione ed effettuato rilievo fotografico delle parti visibili esterne, in quanto nè l'occupante l'abitazione, nè la proprietaria presente erano in possesso delle chiavi; le finiture del box, visionando anche quelli contigui, risultano comunque quelle tipiche delle autorimesse condominiali interrate (pareti strutturali in calcestruzzo e pavimento in battuto di cemento).

Di seguito si descrivono le finiture generali, rappresentate dal rilievo fotografico (ALL. 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio, elettrico, realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta scorrevole.

buono



portone di ingresso: basculante in lamiera stampata.

al di sotto della media



pareti esterne: costruite in cemento armato.

nella media



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

nella media



Delle Strutture:

solai: soletta in cemento armato in opera.

nella media





Corsello box con individuazione dell'unità di pertinenza



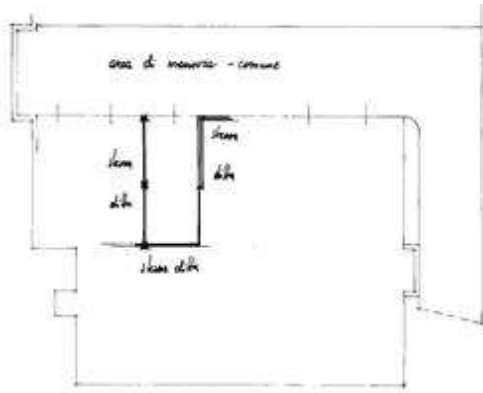
Particolare basculante

CONSISTENZA:

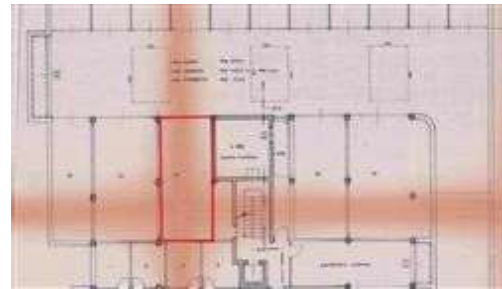
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE BOX	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00



PIANTA BOX DA SCHEDA CATASTALE



PIANTA BOX DA ULTIMA PRATICA EDILIZIA COMUNALE

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: *31/12/2024*



Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: box-stato conservativo normale - valore medio

Indirizzo: LEGNANO ZONA PERIFERICA (Edison/Mimose/Novara/Strada Provinciale n. 12/ Strada Provinciale n. 48)

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.200,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Box auto e autorimesse

Indirizzo: LEGNANO ZONA PERIFERICA (Edison/Mimose/Novara/Strada Provinciale n. 12/ Strada Provinciale n. 48)

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.746,00 pari a 839,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Descrizione: box -valore emdio

Indirizzo: LEGNANO - periferia

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE CATASTALE BOX (PIANO INTERRATO) = mq 27,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione:

1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 800,00 = **21.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



ARROTONDAMENTO	400,00
----------------	--------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 22.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 22.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portali internet

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	80,99	0,00	122.000,00	122.000,00
B	Box interrato	27,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				144.000,00 €	144.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (unità abitativa e accessori pertinenziali), è interamente intestata agli esecutati nella misura di 1/2 ciascuno. Considerata la consistenza dei beni di cui trattasi, le loro caratteristiche distributive, le superfici interne e destinazioni d'uso dei locali, non



si ritiene possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 141.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 7.075,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 134.425,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 2.974,61

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: €. 131.450,39

data 20/09/2025

il tecnico incaricato
Arch. Beatrice BOVA

