



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 351/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. Michele MUNARI


CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
351/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento al piano rialzato con cantina a SAN GIORGIO SU LEGNANO** Via Legnano n. 8 (ang. Via Battisti n.1), della superficie commerciale di **97,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato del complesso denominato "CONDOMINIO CESARE BATTISTI" (edificio di sette piani fuori terra, oltre a seminterrato, distribuito ad angolo tra via Legnano e Via C. Battisti, nel territorio comunale di San Giorgio su Legnano), avente accesso pedonale dal civico 8 di via Legnano. L'unità oggetto di stima è raggiungibile dal vano scala comune: è composta da tre locali principali, oltre a doppio disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e cucina. Sua pertinenza accessoria risulta la cantina posta al piano seminterrato, raggiungibile da medesimo vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (appartamento), e cantina al seminterrato, scala B, ha un'altezza interna di 3,10m (appartamento) e di 2,35 m (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 17 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 10 (NB: indirizzo reale via LEGNANO n. 8), piano: S1 – T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) e precedenti: variaz. del 18/10/1993 (rettifica classamento); variaz. del quadro tariffario del 01/01/1992.

Coerenze: dell'APPARTAMENTO, da Nord-Est in senso orario : via Legnano (già via Roma), vano scala e corridoio di accesso comuni, appartamento di proprietà di terzi, via Cesare Battisti, via Legnano (già via Roma). Della CANTINA, da Nord-Est in senso orario : via Legnano (già via Roma), cantina di terzi, corridoio comune d'accesso, cantina di terzi, via Legnano (già via Roma).

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,20 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:	€. 113.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.015,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.195,67
Data di conclusione della relazione:	18/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Durante il sopralluogo, precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), ed effettuato in data 30/01/2026 (come da verbale ALL. 2), era presente l'esecutata ivi residente (come da ALL. 13): la stessa ha assistito alle operazioni peritali e di rilevamento che la sottoscritta CTU ha effettuato, manifestando piena 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 già depositato agli atti della procedura, ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata è stata effettuata per l'intero ventennio anteriore alla 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 30/07/2019 a firma di Notaio dott.sa CARRARA PATRIZIA ai nn. 34900/20169 di repertorio, registrata il 01/08/2019 a Varese ai nn. 6467 serie 1T, iscritta il 02/08/2019 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 104929/19728, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a ll'unità negoziale oggetto di procedura identificata al punto A della presente relazione.

Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), e quanto richiamato dalla certificazione notarile (ALL.5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/11/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7373 di repertorio, trascritta il 15/12/2025 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 179438/123167, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a l'unità negoziale oggetto di procedura identificata al punto A della presente relazione.

Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), e quanto richiamato dalla certificazione 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:	€. 4.672,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 18.819,33
Millesimi condominiali:	16,30
Ulteriori avvertenze:	

L'Amministratore condominiale, nel comunicare che non vi sono ad oggi spese condominiali straordinarie già deliberate, ha fornito la contabilità a sua disposizione alla data della richiesta (ALL. 14): come si evince dai prospetti contabili, l'esercizio ordinario preventivo 2025/2026 ha previsto spese di proprietà, spese di gestione, ascensore, spese centrale termica, spese acqua, spese appartamento, ammortamento caldaia, fondi morosi, consumo riscaldamento, per un totale generale del condominio di € 64.454,00. Il prospetto del "Riparto preventivo gest. globale - ORDINARIA 2025/2026" approvato, riporta per l'unità in oggetto, spese insolute pari a € 18.821,34 (di cui € 4.674,25 corrispondenti alle spese ordinarie annue, ed € 14.147,09 corrispondenti al saldo precedente). L'Amministratore ha però fornito anche un "Prospetto rate aggiornato al 28.01.2026" da cui si evincono alcune minime rettifiche degli importi approvati (sopra puntualmente riportati), da cui risulta che le spese insolute ammontano ad € 18.819,33 totali , derivanti dalla somma di € 4.672,24 es. annuo, e € 14.147,09 insoluti da saldo precedente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visura ipotecaria), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titolo di provenienza), visura storica catastale (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2019), con atto stipulato il 30/07/2019 a firma di dr.sa Patrizia Carrara, notaio in Busto Arsizio ai nn. 34899/20168 di repertorio, registrato il 01/08/2019 a Varese ai nn. 6465 Serie 1T, trascritto il

02/08/2019 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 104928/68671.

Il titolo è riferito solamente a ll'unità negoziale oggetto della presente relazione peritale.

Si vedano: titolo reperito (ALL. 6) , visura ipotecaria (ALL. 4), visura storica catastale (ALL.7) e certificazione notarile (ALL.5).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 30/12/1966).

Si veda visura storica catastale (ALL.7) e quanto richiamato dalla certificazione notarile (ALL.5).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1966 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 30/12/1966 a firma di dr. Italo Tarsia, notaio in Legnano ai nn. 9854 di repertorio, registrato il 18/01/1967 a Legnano ai nn. 836 Mod. 71/M, trascritto il 31/01/1967 a Milano ai nn. 8865/7072.

Il titolo è riferito solamente a lla porzione immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Si veda visura storica catastale (ALL.7) e quanto richiamato dalla certificazione notarile (ALL.5).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2006 fino al 29/09/2015), con atto stipulato il 04/07/2006 a firma di dr. Sergio Luoni, notaio in Milano ai nn. 2117/976 di repertorio, trascritto il 13/07/2006 a Milano 2 ai nn. 111641/58497.

Il titolo è riferito solamente a lla porzione immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Si veda visura storica catastale (ALL.7) e quanto richiamato dalla certificazione notarile (ALL.5).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4

in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2015 fino al 30/07/2019), con atto stipulato il 29/09/2015; registrato il 19/07/2019 a Milano ai nn. 206046 vol. 88888.

Il titolo è riferito solamente a lla porzione immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Il passaggio di proprietà per successione legittima è avvenuto a seguito di decesso della precedente comproprietaria: in data 02/08/2019 risulta trascritta a Milano 2 ai nn. 104927/68670 accettazione tacita. Si veda visura storica catastale (ALL.7) e quanto richiamato dalla certificazione notarile (ALL.5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come si evince dal titolo di provenienza (ALL. 6) le opere di costruzione relative al fabbricato di cui la porzione immobiliare fa parte sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967; nell'atto si dichiara altresì *"che successivamente non sono state realizzate ulteriori opere od apportate modifiche senza le prescritte autorizzazioni richieste dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica e che l'attuale destinazione è conforme al progetto ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione di modifiche interne all'abitazione per le quali è stata presentata ai sensi dell'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, comunicazione protocollata dal Comune di San Giorgio su Legnano in data 15 febbraio 1993 al n.351"* . La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale (ALL. 10), effettuata "incrociando" i nominativi e periodi delle varie proprietà succedute nel tempo, ha prodotto due pratiche edilizie, attentamente esaminate e confrontate con lo stato dei luoghi rilevato e allegato alla presente (ALL.11).

Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di seguito descritto e allegato (ALL. 12).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per opere edilizie N. 20/62 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "casa di civile abitazione a più appartamenti" Via Battisti angolo via Legnano, presentata il 18/03/1962 con il n. 1831 di protocollo, rilasciata il 02/07/1962, agibilità del 27/12/1963.

Il titolo è riferito all'intera costruzione del condominio "Cesare Battisti" di cui fa parte l'unità oggetto di procedura. Si veda documentazione tecnica reperita agli atti (ALL. 11a).

Art. 26 ex legge 47/85 N. 14/93, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "opere interne: chiusura di porta interna tra cucina e soggiorno; demolizione tramezza tra soggiorno e corridoio con arretramento di una porta che divide la zona giorno con la zona notte", presentata il 15/02/1993 con il n. 1351 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alle opere interne come sopra descritte.

A seguito di tali modifiche non risulta presentato successivo aggiornamento catastale. Si veda documentazione tecnica reperita agli atti (ALL. 11b).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 03/11/2017, l'immobile ricade in zona "B2 - aree del tessuto consolidato residenziale". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 35 Ambiti B2 - Tessuto consolidato residenziale

Definizione

Sono le aree del tessuto edificato prevalentemente a villini e palazzine organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale (.....)

Capacità edificatoria

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, disposta all'art. 14.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$

Altri parametri

$R_c = 35\%$

$H = m 9,50$

$D_c = H/2 - \text{minimo } m 5$

$D_f = H - \text{minimo } m 10$

$D_s = m 5$

Modalità di attuazione

Titolo abilitativo semplice

L'azionamento è riferito alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'edificio condominiale.

Si vedano gli estratti del PGT (in particolare la tavola 15PR) e delle Norme Tecniche (Elaborato 14PR), riportati nell' ALL. 12.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino in ordine i seguenti documenti: ALL.11 (titoli edilizi) - ALL. 7 (visura storica catastale) - ALL. 9 (scheda catastale) - ALL.12 (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: oltre al titolo edilizio originario relativo alla costruzione dell'intero stabile (Nulla Osta n.20/1962), è stata reperita una successiva pratica edilizia specifica per l'unità abitativa di cui trattasi (la PE n. 14/93), con la quale si autorizzavano opere interne ex art. 26 L. 47/85 (si veda ALL.11b): a quest'ultima pratica è allegata solo una planimetria, estratta dalla scheda catastale, in cui sono evidenziate in rosso le opere da costruire e in verde i tavolati da demolire, ma non vengono indicati né le dimensioni interne, né le superfici e le verifiche dei rapporti aero illuminanti dei locali oggetto di modifica. Pertanto, per le dimensioni interne pre-esistenti, si è fatto riferimento alla tavola aggiornata del titolo edilizio autorizzativo originario. Il rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo ha evidenziato lievi difformità in merito a differenze di quote interne e alla presenza di un tratto di parete all'interno del vano ripostiglio. Ai fini della regolarizzazione edilizia, sarebbe opportuno presentare una pratica per sanare le parziali difformità sopra rilevate, compresa la verifica dei rapporti aero illuminanti dei nuovi ambienti modificati, ed eseguire opere di adeguamento, come ad es. l'inserimento di controsoffittatura nella zona ingresso, ai fini della verifica del calcolo del rapporto aero illuminante del soggiorno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; L. 105/2024; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. Per la quantificazione dell'aggiornamento catastale, dovuto a chiusura della pratica edilizia, si rinvia al punto 8.2 "conformità catastale".

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

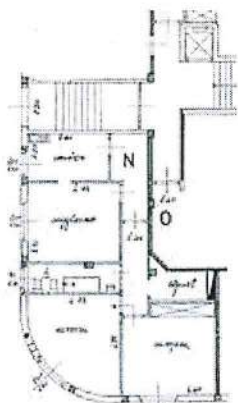
Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per accurato rilievo metrico, e successiva redazione di elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi), ed esclusa pratica di agibilità: €.1.500,00
- Stima sanzione pecuniaria applicabile dall'Ente per le opere difformi (NB: la sanzione definitiva sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi eventuali diritti segreteria: €.1.000,00
- Stima per la formazione di abbassamento in cartongesso nella zona ingresso al fine della verifica dei rapporti aero illuminanti del soggiorno: €.600,00

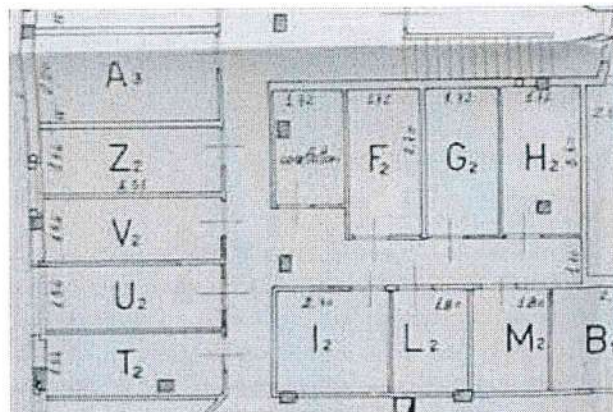
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia dello stato attuale dell'unità abitativa rilevato.

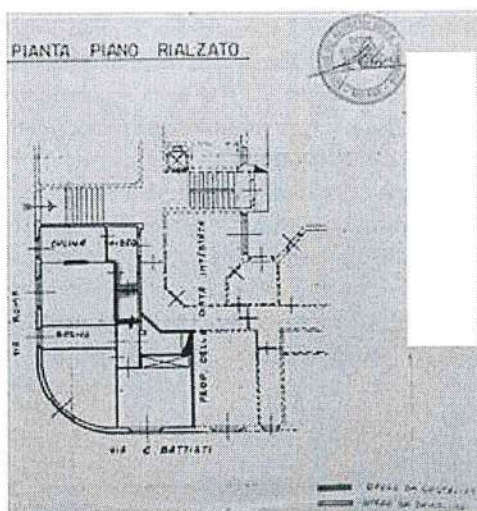
Di seguito si riportano i particolari delle planimetrie di progetto autorizzati rispettivamente con la pratica edilizia originaria (Nulla Osta n. 20/62) e modificata con la PE n.14/93 (opere interne ex art. 26 L.47/85), e la ricostruzione grafica dello stato di fatto attuale, come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo:



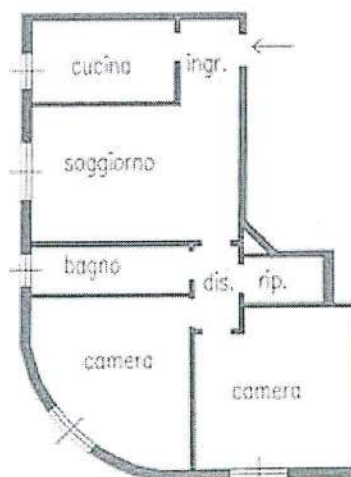
Pianta appartamento (da PE 20-1962)



Pianta cantinato (da PE 20-1962)



Pianta appartamento (da PE 14-1993)



Ricostruzione grafica stato attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale dell'unità abitativa agli atti (ALL. 9) non è conforme all'ultimo titolo edilizio autorizzativo (PE n. 14/93), non essendo stata aggiornata dopo le modifiche interne effettuate. Pertanto si rende necessario l'aggiornamento della scheda dell'unità abitativa successivamente alla presentazione della pratica edilizia comunale in sanatoria (per le difformità già descritte al precedente paragrafo) (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122). Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali (appartamento+cantina), con procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

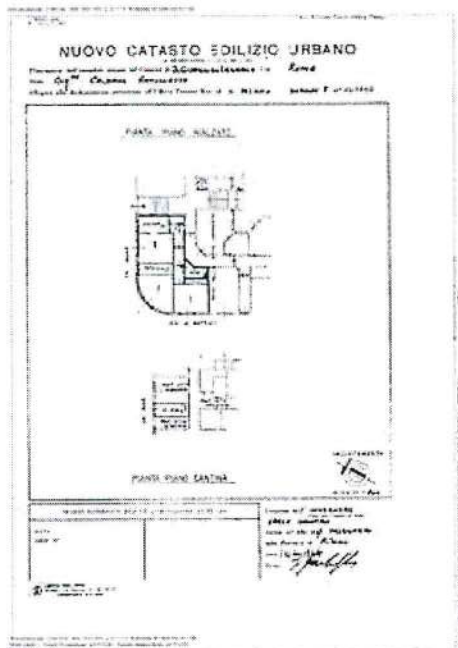
- spese tecniche per variazione catastale mediante procedura Docfa, esclusi diritti catastali (ad oggi quantificabili in € 70,00 a scheda): € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

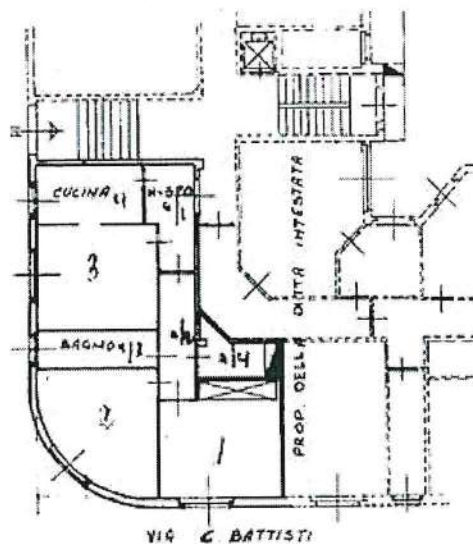
Questa situazione è riferita solamente a ll' aggiornamento catastale.

Si riporta di seguito la planimetria catastale agli atti (ALL.9), ed i particolari delle planimetrie ivi

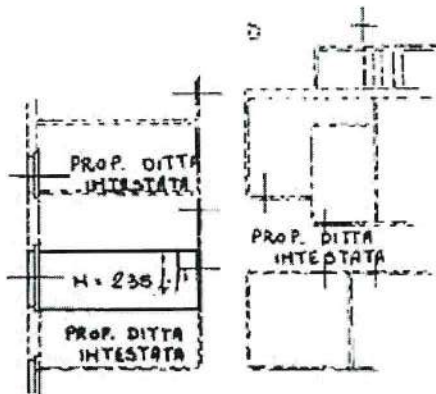
contenute:



Scheda catastale agli atti



Planimetria appartamento (tratta da scheda catastale)



Planimetria cantina (tratta da scheda catastale)

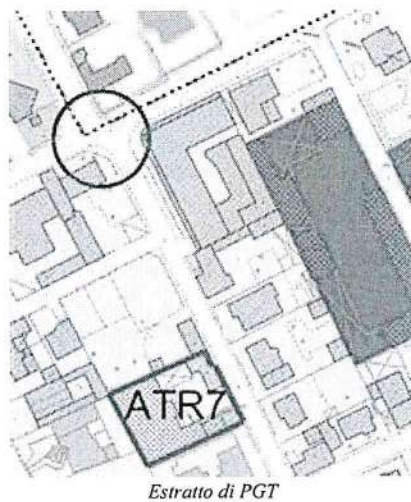
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste l'edificio condominiale di cui l' unità negoziale in oggetto è parte.

La destinazione d' uso attuale dei beni è conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2). Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente e relativa legenda:



Tessuto urbano consolidato

	Area A - Isola di Area Formazione soggetta a modifica di interventi art. 32
	Area E1 - Aree del tessuto consolidato città e cortile art. 34
	Corriere edilizio da mantenere
	Area E2 - Aree del tessuto consolidato residenziale
	Area E3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto urbanizzato art. 36

Estratto legenda PGT

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dei beni è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale (ALL. 7)

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti idro-sanitario dell'appartamento. Necessita una verifica impiantistica generale e il rilascio delle relative dichiarazioni non reperibili (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

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

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti idro-sanitario esistenti, eventuale adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente alla verifica degli impianti idro-sanitario esistenti, eventuale loro adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA LEGNANO N. 8 (ANG. VIA BATTISTI N.1)

APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al piano rialzato con cantina a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Legnano n. 8 (ang. Via Battisti n.1), della superficie commerciale di **97,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato del complesso denominato "CONDOMINIO CESARE BATTISTI" (edificio di sette piani fuori terra, oltre a seminterrato, distribuito ad angolo tra via Legnano e Via C. Battisti, nel territorio comunale di San Giorgio su Legnano), avente accesso pedonale dal civico 8 di via Legnano. L'unità oggetto di stima è raggiungibile dal vano scala comune: è composta da tre locali principali, oltre a doppio disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e cucina. Sua pertinenza accessoria risulta la cantina posta al piano seminterrato, raggiungibile da medesimo vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (appartamento), e cantina al seminterrato, scala B, ha un'altezza interna di 3,10m (appartamento) e di 2,35 m (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 17 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 10 (NB: indirizzo reale via LEGNANO n. 8), piano: S1 - T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) e precedenti: variaz. del 18/10/1993 (rettifica classamento); variaz. del quadro tariffario del 01/01/1992.

Coerenze: dell'APPARTAMENTO, da Nord-Est in senso orario : via Legnano (già via Roma), vano scala e corridoio di accesso comuni, appartamento di proprietà di terzi, via Cesare Battisti, via Legnano (già via Roma). Della CANTINA, da Nord-Est in senso orario : via Legnano (già via Roma), cantina di terzi, corridoio comune d'accesso, cantina di terzi, via Legnano (già via Roma).

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1993.



Vista angolare condominio "Cesare Battisti"



Vista condominio da Via Legnano



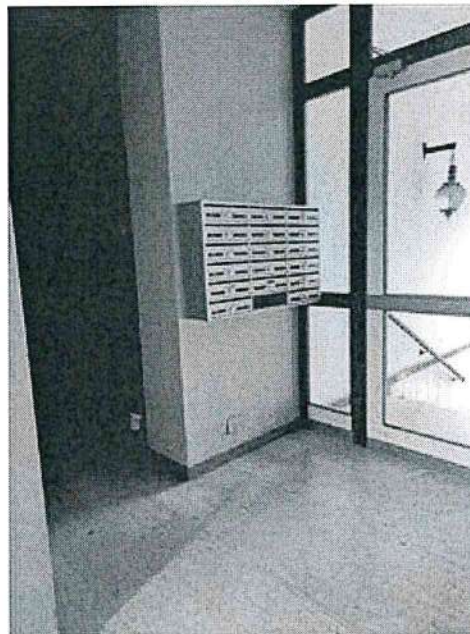
Vista condominio da Via Battisti



Portone d'ingresso al vano scala (Via Legnano 8)



Scala d'accesso al vano scala (p. rialzato)



Atrio vano scala e porta accesso all'appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO-PARABIAGO-RHO-CASTELLANZA-BUSTO ARSIZIO-SARONNO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo - Parco Castello-Parco Alto Milanese.



Orto-foto



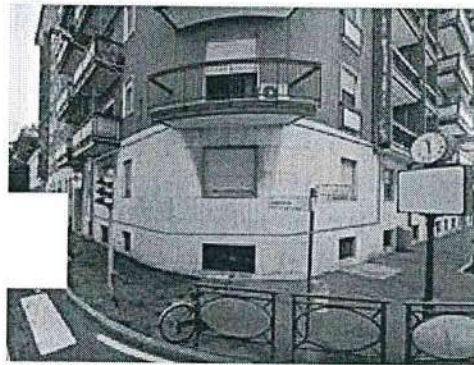
Vista prospettica Condominio (lato Via Legnano)



Vista esterna unità abitativa (P. Rialzato)



Vista esterna unità abitativa al piano rialzato (lato via Battisti)



Individuazione esterna dell'appartamento a piano rialzato

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

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

scuola media inferiore	nella media	★★★★★	★★★★★
scuola media superiore	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
spazi verde	buono	★★★★★	★★★★★
stadio	nella media	★★★★★	★★★★★
supermercato	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
teatro	nella media	★★★★★	★★★★★
università	al di sotto della media	★★★★★	★★★★★
verde attrezzato	buono	★★★★★	★★★★★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km (Mpx) -47 Km (Linate)- 70 Km (Orio al Serio)	buono	★★★★★	★★★★★
autobus distante 150 mt (Stazione autobus)	ottimo	★★★★★	★★★★★
autostrada distante 5 km (A8-uscita Legnano)	buono	★★★★★	★★★★★
ferrovia distante 1,6 Km (staz. Canegrate) - 2,8 Km (staz. Legnano)	buono	★★★★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di trilocale ubicato al piano rialzato del "Condominio Cesare Battisti", edificio ad angolo tra le vie Legnano e C. Battisti: lo stabile condominiale costruito tra il 1962 ed il 1963, presenta facciate con finitura ad intonaco tipo terranova colore marrone e marcapiano rivestito con lastre di pietra che delimita tutto il piano rialzato. Il vano scala ha pavimentazioni in marmo policromo. L'appartamento è raggiungibile percorrendo i gradini prospettanti l'ingresso pedonale del numero civico 8 di via Legnano. Entrando nell'unità, dal pianerottolo del vano scala, si accede al disimpegno d'ingresso dal quale si distribuiscono la cucina e il soggiorno; quindi, attraverso il disimpegno notte, si raggiungono le due camere, il servizio igienico e il ripostiglio. L'unità è priva di balconi: i locali infatti, in base alla loro distribuzione, hanno affaccio su via Legnano e su Via Battisti solo mediante finestre. L'unità abitativa ha riscaldamento centralizzato (la caldaia è posta in centrale termica condominiale). Vano accessorio pertinenziale risulta la cantina posta al piano seminterrato, rifinita internamente al rustico. Le finiture, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo generale dell'appartamento, non denotano recenti interventi manutentivi effettuati dall'attuale proprietà. Le finiture interne, sono di seguito dettagliate e meglio rappresentate dal rilievo fotografico (ALL.3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta battente realizzati in pvc;	nella media	★★★★★	★★★★★
<i>infissi interni:</i> porte ad anta battente, realizzati in legno tamburato;	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizi, a cassa vuota;	al di sotto della media	★★★★★	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★

ceramica chiara (zona giorno) e parquet nelle camere;

portone di ingresso: ad anta battente realizzato in legno;

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc, colore grigio;

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato tipo terranova e rivestimento in lastre di pietra al piano rialzato;

rivestimento interno: posto in pareti e plafoni, realizzato in intonaco fine tinteggiato;

scale: vano scala comune, con rivestimento in marmo policromo;

Degli Impianti:

ascensore: presente

citofonico: a cornetta; conformità: non rilevabile;

elettrico: 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;

idrico: sottotraccia, conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale;

termico: centralizzato (centrale termica condominiale); i diffusori sono in radiatori in ghisa; conformità: non rilevabile. In cucina è presente scaldabagno murale, per la produzione di acqua calda sanitaria;

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilastri e travi in cemento armato;

solai: di tipo misto gettati in opera;

travi: costruite in cemento armato;

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

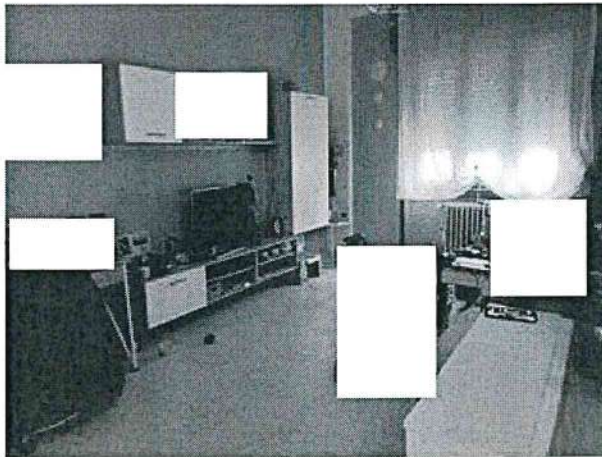
nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

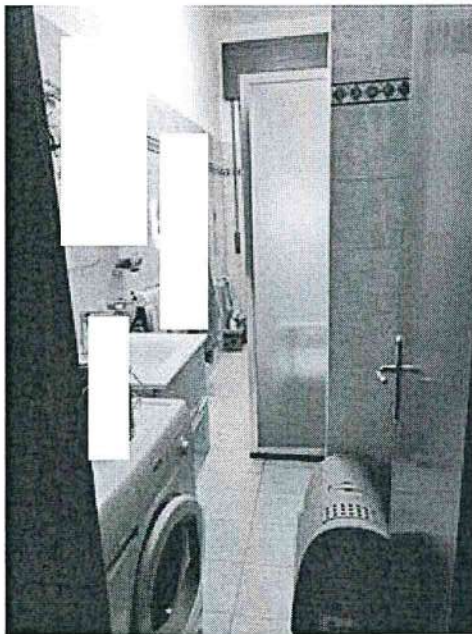
nella media ★★★★★ ★★★★★★



SOGGIORNO



CUCINA



BAGNO



CAMERA 1



CAMERA 2



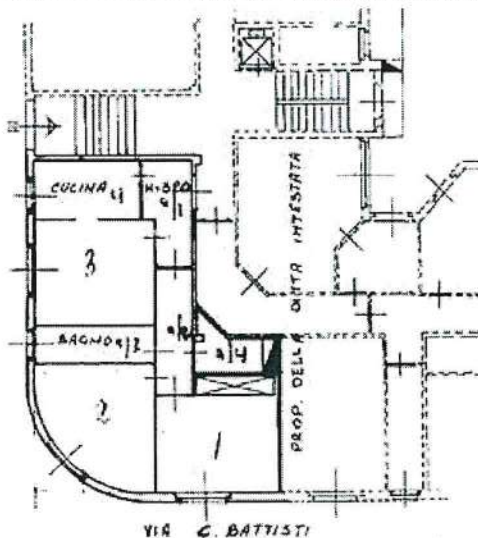
DISIMPEGNO INGRESSO

CONSISTENZA:

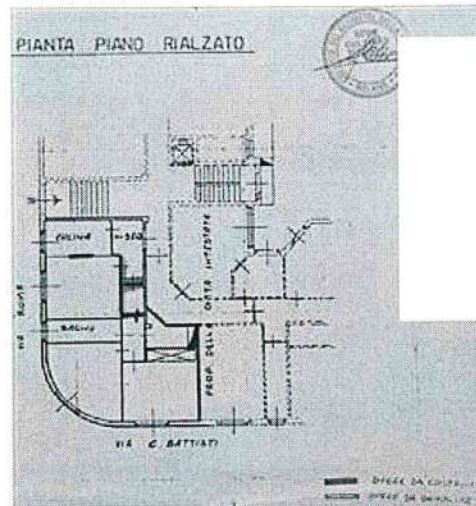
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

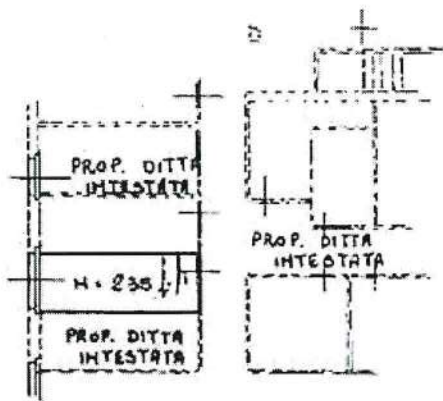
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale APPARTAMENTO	95,30	x	100 %	=	95,30
Sup. commerciale CANTINA non comunicante	7,60	x	25 %	=	1,90
Totale:	102,90				97,20



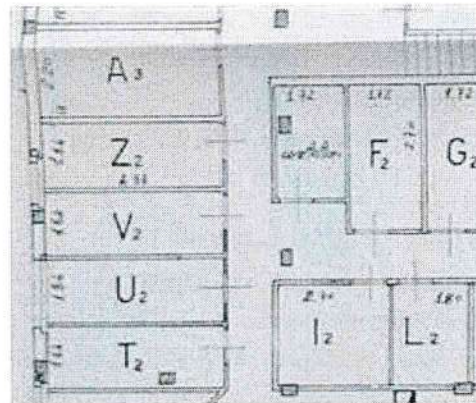
Planimetria appartamento da scheda catastale



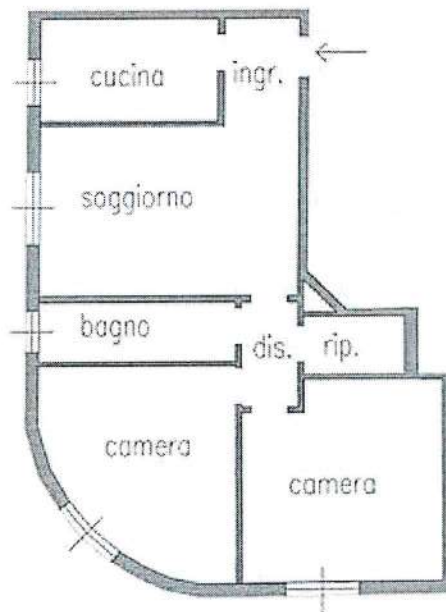
Planimetria appartamento come da pratica edilizia n.14-93



Planimetria cantina da scheda catastale



Planimetria piano cantina da pratica edilizia n. 20-62



Restituzione grafica stato attuale appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *01/07/2025*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*

Descrizione: *Abitazioni civili (stato conservativo normale) - valore medio*

Indirizzo: San Giorgio su Legnano: Zona Centrale/ CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili (stato conservativo ottimo) - valore medio

Indirizzo: San Giorgio su Legnano: Zona Centrale/ CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale al 4° piano con ascensore, con cantina

Indirizzo: via Cesare Battisti 1, San Giorgio Su Legnano

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.129,03 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale arredato in buono stato al secondo piano , con cantina

Indirizzo: San Giorgio su Legnano, Via Battisti

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.271,43 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale con cantina

Indirizzo: San Giorgio su Legnano, Via Roma

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.271,74 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2019

Fonte di informazione: Rogito notarile di provenienza

Descrizione: Trilocale al piano rialzato con cantina

Indirizzo: Via Legnano 8 san Giorgio su Legnano

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 1.144,33 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 22/01/2026

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA - valore medio

Indirizzo: San Giorgio su Legnano: zona CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.300,00 pari a 1.283,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 22/01/2026

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: ABITAZIONI IN STABILI DI 2^ FASCIA - valore medio

Indirizzo: San Giorgio su Legnano: zona CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.800,00 pari a 1.078,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

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

Descrizione: Appartamenti ristrutturati - valore medio

Indirizzo: San Giorgio su Legnano centro: appartamenti ristrutturati

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 11/03/2025
 Fonte di informazione: Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi
 Descrizione: Appartamenti da ristrutturare - valore medio
 Indirizzo: San Giorgio su Legnano centro: appartamenti ristrutturati
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 75.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO = mq 95,30

SUPERFICIE LORDA ACCESSORIO PERTINENZIALE (CANTINA) = mq 7,60

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile 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 è situato il bene 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: 97,20 x 1.230,00 = 119.556,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	444,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.000,00

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) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio e Borsino immobiliare, etc);
 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 SAN GIORGIO SU LEGNANO, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni

immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portale 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 al piano rialzato con cantina	97,20	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (appartamento +accessorio pertinenziale), è interamente intestata all'esecutata e non necessita pertanto la divisione. Non si ritiene peraltro che gli stessi, considerate la tipologia e superficie, possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto della loro usuale utilizzazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.685,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.015,00**

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:	€. 18.819,33
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:	€. 89.195,67

data 18/02/2026

il tecnico incaricato
arch. Beatrice BOVA