



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ANDOR SPV S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. M. Lualdi

CUSTODE:

GIVG Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
145/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CANEGRATE Via Goito 16, della superficie commerciale di **115,91** mq per la quota di:

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

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento a piano terra di un complesso residenziale composto da due unità immobiliari ed annesso terreno attorno al fabbricato. L'appartamento è composto da un ingresso con cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, due camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,17 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 557 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: GOITO n. 16 , piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio su giardino verso mapp.le 130; affaccio su giardino verso mapp.li 260 e 413; affaccio su giardino verso mapp.le 131 ed altra a.u.i; affaccio su giardino verso ingresso su strada Via Goito.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

A.1 posto auto, composto da 2 posti auto coperti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.550,16
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.550,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.472,65



Data di conclusione della relazione:

01/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
in data 10/07/2025 è stato eseguito sopralluogo alla presenza della GIVG nella persona del Sig. Filippo Tesco e si è verificato che l'immobile è occupato dai debitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/09/2008 a firma di Notaio Scaravelli Monica di Milano (MI) ai nn. 37279/11013 di repertorio, iscritta il 08/10/2008 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 146947 - Reg. Part. n. 30533, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), c.f.: 00799960158, per la quota di 1/1, contro

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 392.000,00 €.

Importo capitale: 196.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1. Immobile n. 1 censito al cat. fabbricati di San Giorgio su Legnano, fg. 5, mapp.le 421, sub. 14, A/3, 5,5 vani, Via Ragazzi del '99, p.3; Immobile 2, censito al cat. fabbricati del Comune di San Giorgio su Legnano, fg. 5, mapp.le 421, sub. 40, C/6, 15 mq, Via Ragazzi del '99, p. S1. Unità negoziale 2. Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Canegrate (MI), fg. 10, mapp.le 557, sub. 501, A/7, 5,5 vani, Via Goito, 16, p. T.

Si precisa che nella sezione "contro"

ipoteca, stipulata il 08/05/1987 a firma di Banca di Legnano ai nn. 52145/10725 di repertorio, iscritta il 13/05/1987 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 38479 - Reg. Part. n.: 7025, a favore di Banca di Legnano SpA, con sede in Legnano (MI), c.f.: 00770920155, contro



[REDACTED], derivante da concessione di finanziamento.

Importo ipoteca: 25.500.000 L..

Importo capitale: 15.000.000 L..

Durata ipoteca: 60 mesi.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Canegrate (MI), fg. 10, mapp.le 557, Via Goito, 16..

Si precisa che la presente ipoteca viene segnalata in via prudenziale in quanto dovrebbe essere stata estinta ma non viene specificato nell'elenco formalità, nè nelle note allegate alla stessa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2627 di repertorio, trascritta il 19/05/2025 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 68782 - Reg. Part. n.: 47568, a favore di Andor Spv SrL, con sede in Conegliano (TV), c.f.: 05428600265, per la quota di 1/1, contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1. Immobile n. 1 censito al cat. fabbricati di San Giorgio su Legnano, fg. 5, mapp.le 421, sub. 14, A/3, 5,5 vani, Via Ragazzi del '99, p.3; Immobile 2, censito al cat. fabbricati del Comune di San Giorgio su Legnano, fg. 5, mapp.le 421, sub. 40, C/6, 15 mq, Via Ragazzi del '99, p. S1. Unità negoziale 2. Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Canegrate (MI), fg. 10, mapp.le 557, sub. 501, A/7, 5,5 vani, Via Goito, 16, p. T.

Alla Sezione D si indica che: SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA ANDOR SPV S.R.L. (C.F. 05428600265), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 10311000 961). Si precisa che nella sezione B - Immobili, l'Unità negoziale 2 è indicata erroneamente alla via Giotto, quando è invece Via Goito.

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/1979), con atto stipulato il 14/02/1978 a firma di Notaio Francesco Novara ai nn. 21050/4270 di repertorio, registrato il 06/03/1978 a Legnano ai nn. 228, trascritto il 13/03/1978 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 14099 - Reg. Part. n.: 12386.



Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al cat. terreni di Canegrate, fg. 10, mapp.le 130 b, 470 mq con insistente casa di abitazione.

La nota è stata aggiornata con trascrizione in data 21/02/2005. Si precisa che con atto del 16/09/1993 Notaio Pietro Sormani in Milano, n. 115485/32152, registrato a Milano il 22/09/1993, i Sig.ri [REDACTED] porzione dell'unità precisamente lastrico solare a P1 di cui censito al catasto fg. 10, mapp.le 557, sub. 502. Si forma inoltre una servitù perpetua di passo pedonale sul vano scala al piano terreno e di passaggio pedonale e carraio sul cortile. Su tale piano primo i Sig.ri [REDACTED] hanno dichiarato di asservire al Comune di Canegrate (MI) con vincolo di non edificazione parte della superficie del suddetto mappale 557 e precisamente la parte corrispondente alla superficie di pertinenza della costruzione esistente, nonché della erigenda costruzione in sopralzo e ampliamento. E' stata poi già ceduta una fascia di terreno a parte del mapp.le 557 per la formazione di semisede stradale per tutto il fronte della proprietà ed assolve le richieste per standars ad uso pubblico. Tale atto di vincolo è stato sottoscritto con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Pietro Sormani in Milano in data 16/09/1993 n. 115486 di rep., registrata a Milano in atti privati il 22/09/1993 e trascritta presso la CCRRII di Milano 2 il 11/10/1993 ai NN. 73254/49971.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. P.E. 2893/1972, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di casa di abitazione, presentata il 12/07/1972 con il n. 05631 di protocollo, rilasciata il 29/07/1972, agibilità del 01/02/1978

Concessione Edilizia N. P.E. 128/1993, intestata a [REDACTED], per lavori di soprالzo di abitazione esistente, presentata il 23/06/1993 con il n. 08167 di protocollo, rilasciata il 27/09/1993, agibilità del 17/09/2002.

La pratica è relativa all'esecuzione del soprالzo a P1 dell'abitazione oggetto di valutazione. La pratica, pur riguardando altra unità immobiliare è utile a capire lo stato di fatto autorizzato anche per l'abitazione a piano terra. Si dà per assentito il posto auto a destra nel cortile comune, probabilmente nato per la realizzazione di una nuova unità immobiliare.

DIA N. P.E. 190/96, intestata a [REDACTED], per lavori di opere interne, presentata il 23/09/1996 con il n. 15763 di protocollo.

Non si rileva nel fascicolo pratica inerente l'agibilità e la fine lavori. Dal sopralluogo effettuato tuttavia è parere del sottoscritto che le opere interne previste non siano state eseguite in modo particolare le demolizioni delle pareti cucina e soggiorno ed il ribassamento zona disimpegno.

Concessione edilizia in Sanatoria N. P.E. 128/99, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di box doppio, presentata il 02/07/1999 con il n. 14417 di protocollo, rilasciata il 18/05/2000.

La pratica è relativa ad opere in sanatoria per la sistemazione del doppio posto auto. Si rileva in sede di sopralluogo che rispetto alle fotografie allegate alla richiesta di sanatoria le opere realizzate per



sistemazione della pendenza della copertura sono differenti. E' stata realizzata una doppia falda al posto di una unica. Tale difformità dovrà essere oggetto di rimessa in pristino dello stato autorizzato. Si rimanda per maggiori spiegazioni al capitolo inerente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n. 15 del 14/03/2012 e successiva variante parziale approvata con delibera del C.C. n. 18 del 27/03/2017 e variante puntuale approvata con delibera del C.C. n. 2 del 27/01/2025, l'immobile ricade in zona parte ricade in "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO-AREE CON FUNZIONE RESIDENZIALE" e parte in "fascia di rispetto di sorgenti e pozzi (200 mt)". Norme tecniche di attuazione ed indici:

le norme e gli indici di riferimento sono relativi alle schede d'ambito 1-2-3 delle Norme del Piano delle Regole.

In caso di nuova costruzione la modalità di attuazione è del tipo diretto. Come indici si prevede RC = 1/3; If = 0,35 mq/mq; H max = 9,00 ml e H min = 3,00 ml. Per le distanze dai confini e fabbricati ci si deve riferire oltre che al Codice Civile agli artt. 5 e 6 delle NdP. Distanza minima dai confini 5 mt.

Non sono ammissibili destinazioni d'uso come: discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole.

Per quanto riguarda la dotazione delle aree a parcheggio si fa riferimento alla L. 122/89 e art. 4 comma 11 delle Norme di Piano.

E' prevista la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,50 m/mq attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 16, comma 6 delle Norme di Piano.

In caso di ristrutturazione la modalità di attuazione è del tipo diretto. Come indici si prevede RC; If; H max; H min = valori esistenti. Per le distanze dai confini e tra fabbricati ci si deve riferire alle distanze esistenti e agli artt. 5 e 6 delle NdP.

Non sono ammissibili destinazioni d'uso come: discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole.

Per quanto riguarda la dotazione delle aree a parcheggio = nessuna.

In caso di nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente la modalità di attuazione è del tipo diretto. Come indici si prevede RC = 1/3 o esistente; If = 0,35 mq/mq o esistente; H max = 9,00 ml o esistente e H min = 3,00 ml o esistente. Per le distanze dai confini e fabbricati ci si deve riferire oltre che al Codice Civile agli artt. 5 e 6 delle NdP. Dai confini si prevede almeno 5 mt.

Non sono ammissibili destinazioni d'uso come: discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole.

Per quanto riguarda la dotazione delle aree a parcheggio si fa riferimento alla L. 122/89 e art. 4 comma 11 delle Norme di Piano. Si prevede almeno una dotazione del 40% della SLP con una quota di parcheggi da reperire anche all'esterno della recinzione nel caso di interventi residenziali con più di 3 unità immobiliari.

Nel caso in cui l'edificio in demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale la SLP esistente viene incrementata del 50% se l'intervento viene realizzato tramite pianificazione attuativa. In tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di SLP e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP. E' ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,50 mq/mq attraverso l'impiego di "diritti edificatori" in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 16 comma 6 delle attuali NdP.

Alla presente perizia è allegato il CDU e l'estratto delle norme a cui si fa riferimento.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

si precisa che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, i beni sono indicati catastalmente in Via Giotto, 16. I beni sono invece in Via Goito, 16.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito del sopralluogo effettuato e dall'esame delle pratiche ritrovate sono state individuate alcune difformità. Per quanto riguarda l'interno dell'abitazione si individua che le pareti del soggiorno e dell'ingresso della cucina non sono mai di fatto state demolite così come anche il controsoffitto che doveva essere presente nel disimpegno. Vi sono poi dei lievi spostamenti di tavolati interni relativamente alla parete tra cucina e camera matrimoniale e dell'ingresso del bagno. Si rileva la presenza di un camino nel locale soggiorno. Esternamente è presente un locale lavanderia leggermente più stretto internamente di 5 cm. Sempre di tale locale nella pratica PE 128/93 relativa alla realizzazione dell'unità a P1 viene indicato internamente con altezza 2,40 mt, mentre da sopralluogo risulta 3,20 mt. Si ipotizza un semplice errore grafico, in quanto non è previsto a progetto nessun controsoffitto e le sezioni presenti riportano l'altezza della soletta interna a 3,20 mt come rilevata. I muretti esterni che delimitano il portico d'ingresso sono stati realizzati seguendo il filo della costruzione, con una leggera quindi riduzione della snr. E' poi differente la sistemazione esterna con lo spostamento dei 3 gradini di ingresso sul fronte principale da vicino al portico a vicino il passo carraio. Nella parte retrostante all'abitazione, sempre nel cortile, sono presenti due corpi di fabbrica separati dedicati a pollaio e ripostiglio. Non si individuano pratiche edilizie a supporto di tali costruzioni e pertanto, anche per economia di scala, se ne ipotizza la rimozione. Capitolo più ampio è relativo ai posti auto coperti. Il posto auto a destra è dato per assentito nella PE 128/93 in occasione della formazione dell'abitazione del P1, probabilmente nato proprio per l'aumento del numero delle unità abitative. Tale posto auto coperto è riportato anche nella pratica di Sanatoria del secondo posto auto coperto a sinistra, in continuità di quello precedente, con PE 128/99. La pratica è stata rilasciata il 18/05/2000 e prevedeva la conformazione di un box doppio con la sistemazione della copertura da rettificare da una altezza di partenza di 2,90 mt ad una altezza di 2,50 mt. Da quanto visionato in sede di sopralluogo la copertura è stata realizzata diversamente, non più ad un'unica falda, ma a doppia falda, in modo particolare una di queste, quella rimasta in quanto quella verso il passo carraio è stata rimossa a seguito del danneggiamento delle forti grandinate del 2002, va verso il confine creando un problema anche di smaltimento dell'acqua piovana. Da c.c. non è possibile scaricare acqua dalle coperture di proprietà sul fondo del vicino. In questo caso la soluzione più accettabile è quella di procedere al ripristino dello stato autorizzato. Sempre per quanto riguarda le dimensioni e posizione del doppio posto auto si rileva un possibile errore grafico per il posizionamento indicato nelle PE 128/93 e PE 190/96, mentre è corretto quanto indicato nella pratica di Sanatoria PE 128/99. Il posizionamento dei posti auto parte proprio dallo spigolo del fabbricato e non dallo spigolo della scala esterna che conduce al piano interrato. Vi è quindi un errore materiale di rappresentazione del confine del lotto. Infine, si rileva che nelle pratiche edilizie non sono rappresentate le bussole d'ingresso coperte del passo pedonale e di quello carraio. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: al fine di regolarizzare la situazione rilevata si prevede la predisposizione di una SCIA in Sanatoria che possa quindi rettificare sia le difformità interne sia quelle esterne. La pratica dovrà essere accompagnata anche da una perizia di idoneità statica per le modifiche relative ai muri esterni e di leggero spostamento di quelli interni che comprendono anche i pilastri nella zona verso il locale bagno e per la formazione delle bussole d'ingresso del passo pedonale e carraio. Per i due fabbricati esterni, pollaio e ripostiglio se ne prevede l'integrale demolizione. Per quanto riguarda la tettoia a copertura del doppio posto auto se ne prevede la messa



in pristino rispetto allo stato autorizzato. In particolar modo si prevede la rimozione dell'attuale falda rimasta con pendenza verso il fondo confinante e ripristino della falda unica con altezze e pendenza come da PE in Sanatoria n.128/99. Si dovrà prevedere una verifica e conformità degli impianti, in particolar modo del camino. Nel caso non fosse certificabile, il camino andrà rimosso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di SCIA da parte di tecnico abilitato: €3.000,00
- Redazione di perizia statica da parte di tecnico abilitato: €2.500,00
- Oblazione di Sanatoria e diritti di segreteria (stimato): €1.500,00
- Verifica e dichiarazione conformità impianto camino: €1.000,00
- Demolizione e smaltimento dei 2 fabbricati accessori (pollaio e ripostiglio): €2.000,00
- Ripristino della copertura posto auto esterni come da PE in Sanatoria 128/99: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in linea di massima si rilevano le medesime difformità rilevate nell'ambito edilizio con le seguenti maggiori specifiche. Internamente non sono rappresentate le pareti dell'ingresso locale cucina e del soggiorno, come indicato anche in ambito edilizio e attualmente presenti. Anche la parete d'ingresso del locale bagno è allineata con quella della camera singola invece di essere leggermente più arretrata. Esternamente è corretta la rappresentazione del camminamento verso il passo carraio, mentre i muretti del portico d'ingresso non sono a filo dell'abitazione ritrovando la medesima difformità riscontrata nell'ambito edilizio. E' rappresentata ed esistente la bussola d'ingresso del passo carraio, mentre manca quella del passo pedonale. Non sono rappresentati ed accatastati i posti auto esterni sotto tettoia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in prima istanza dovrà essere predisposto tipo mappale per l'inserimento della tettoia che ricopre i due box posti a confine. Si dovrà poi procedere, una volta sanate le difformità edilizie all'aggiornamento anche delle schede catastali. Si prevede una nuova scheda per l'abitazione e due schede singole per ciascun box.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di tipo mappale da parte di tecnico abilitato per inserimento in mappa tettoie box doppio: €1.500,00
- Diritti di segreteria acquisizione mappa e presentazione tipo mappale (stimati): €150,00
- Redazione di 3 schede catastali (abitazione e due posti auto) da parte di tecnico abilitato: €1.050,00
- Diritti di segreteria di presentazione di 3 schede catastali: €210,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

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 fallimento.



BENI IN CANEGRATE VIA GOITO 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANEGRATE Via Goito 16, della superficie commerciale di **115,91** mq per la quota di:

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

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento a piano terra di un complesso residenziale composto da due unità immobiliari ed annesso terreno attorno al fabbricato. L'appartamento è composto da un ingresso con cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, due camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,17 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 557 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: GOITO n. 16 , piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED], derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio su giardino verso mapp.le 130; affaccio su giardino verso mapp.li 260 e 413; affaccio su giardino verso mapp.le 131 ed altra a.u.i; affaccio su giardino verso ingresso su strada Via Goito.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Giorgio su Legnano, Canegrate, Busto Garolfo, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento a piano terra e relativo giardino annesso di un complesso residenziale di due unità residenziali. Si precisa che la seconda unità è stata realizzata in ampliamento con sopralzo a cura del figlio degli esecutati nel 1993. Il giardino a piano terra rimane di disponibilità dell'appartamento a piano terra. Al piano interrato nei locali di disponibilità dell'appartamento a P1 è presente anche la caldaia a servizio dell'appartamento a piano terra, pertanto, in seguito alla vendita all'asta dovrà essere considerata la divisione e spostamenti degli impianti.

L'accesso avviene dalla Via Goito con ingressi separati sia pedonale sia carraio. Dall'ingresso pedonale tramite viottolo si raggiunge il portico esterno con l'accesso all'unità abitativa. Internamente un ingresso e disimpegno centrale smistano e distribuiscono tutti i locali. Sulla sinistra è presente il locale cucina, mentre sulla destra il locale soggiorno/zona pranzo, frontalmente è posto il locale bagno e ai lati dello stesso le due camere da letto. Esternamente, in corrispondenza del portico di accesso alla seconda unità immobiliare è presente un piccolo locale accessorio ad uso lavanderia. Attorno al fabbricato, sul terreno, è presente una grande tettoia, in parte crollata che permette il ricovero di autovetture. Nella zona retrostante il fabbricato sono presenti altri due piccoli fabbricati un accessorio ed un pollaio realizzati con materiali di riciclo. Per quanto riguarda le dotazioni interne dell'abitazione tutti i locali hanno pavimenti in piastrelle di ceramica con colorazioni diverse risalenti all'anno di costruzione della casa attorno agli anni '70 del secolo scorso. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. A protezione dei serramenti vi sono tapparelle in legno manuali. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Il riscaldamento è autonomo con diffusori in ghisa. E' presente nel soggiorno anche un camino a legna. Non sono presenti impianti di condizionamento e di antifurto. Nel complesso l'abitazione è in buono stato d'uso anche se sono evidenti i segni del tempo e dell'usura. In particolar modo i serramenti esterni hanno necessità di una manutenzione importante essendo in legno, anche se tutti sono funzionanti, così come lo stesso per le tapparelle.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno, vetro singolo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. pur avendo almeno 50 anni sono ancora ben tenute.	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e due pareti cucina realizzato in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> esterno con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	99,10	x	100 %	=	99,10
portico	9,00	x	30 %	=	2,70
giardino e cortile fino a 101,80 mq	101,80	x	10 %	=	10,18
giardino e cortile quota di differenza 298,33 mq. - 101,80 mq. = 196,53	196,53	x	2 %	=	3,93
Totale:	406,43				115,91

ACCESSORI:

posto auto, composto da 2 posti auto coperti.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posti auto coperti	32,40	x	100 %	=	32,40
Totale:	32,40				32,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per determinare il valore del Corpo A si è proceduto dapprima a calcolare la superficie commerciale partendo dal rilievo metrico di massima eseguito con strumentazione laser e successivamente applicando i criteri e coefficienti del DPR 138/98 e che prevedono un valore pari al 100% per l'abitazione, il 30% per il portico. Per quanto riguarda gli spazi esterni relativamente al giardino e cortile si è partiti dalla consistenza catastale del terreno che ammonta a 470 mq e si sono sottratte le superfici coperte, ovvero l'abitazione coperta, le bussole d'ingresso pedonale e carroio e lo spazio coperto dedicato ai due posti auto. Non si tiene conto delle superfici dei due corpi accessori (pollaio e ripostiglio) che devono essere oggetto di demolizione. La superficie del terreno rimanente è pertanto di 298,33 mq ed è a servizio dell'abitazione a piano terra come individuato nell'atto del 16/09/1993 Notaio Sormani n. rep. 115485/32152 e nell'atto del 16/09/1993 Notaio Sormani n. rep. 115486. La superficie commerciale del terreno si calcola con un valore del 10% fino alla concorrenza della superficie dell'abitazione principale coperta e con un valore del 2% per la quota restante. Sempre nel calcolo della superficie commerciale si deve tenere conto dello spazio coperto dei due posti auto esterni a cui è stato dato un coefficiente pari al 100% essendo unità che saranno autonome. Nel complesso la superficie commerciale ammonta a 115,91 mq per l'abitazione e 32,40 mq per i posti auto accessori.

Successivamente, si è proceduto alla ricerca del prezzo medio di mercato ricercando i valori sia quelli pubblicati sugli osservatori di mercato sia poi valutando le vendite nella zona. Secondo i valori OMI per immobili ad abitazione civile in normale stato d'uso si ha una forbice tra 1.100 €/mq e 1.650,00 €/mq. Il Borsino Immobiliare, invece, individua una forbice tra 1.055,00 €/mq e 1.246,00 €/mq. Si ha quindi un valore medio di 1.250,25 €/mq. Si è poi fatta una ricerca anche di immobili simili per dimensioni e tipologia in vendita nella zona. Si rilevano: Immobile 1 di 96 mq per 125.000 € ovvero 1.302,08 €/mq; Immobile 2 di 104 mq per 245.000 € ovvero 2.355,77 €/mq; Immobile 3 di 90 mq per 120.000 € ovvero 1.333,33 €/mq. La media dei valori di mercato per immobili in vendita nella zona è di 1.663,73 €/mq.

La valutazione media di mercato è superiore quindi a quella riscontrata dagli Osservatori di mercato,



ma va tenuto conto che valori pari o superiori a 2.000 €/mq sono legati pressochè ad immobili nuovi o appena ristrutturati. Pertanto anche valutando le condizioni d'uso dell'immobile di cui al sopralluogo e delle indagini svolte si ritiene congruo un valore medio di mercato per 1.300 €/mq tenendo conto anche della servitù del cortile per l'unità a piano primo. Pertanto l'abitazione ha un valore di 152.035,00 €.

Per quanto riguarda, invece, i posti auto secondo i valori OMI si ha un valore tra una forbice di 600 €/mq e 900,00 €/mq ma per box. Il Borsino Immobiliare, invece, individua una forbice tra 384,00 €/mq e 540,00 €/mq. per posti auto coperti I posti auto coperti anche rispetto ai valori OMI hanno quindi una decurtazione di prezzo di circa il 35/40%, pertanto i valori Omi dovrebbero attestarsi attorno a 390 €/mq e 585 €/mq. Tenendo conto dell'attuale situazione da sopralluogo che prevede una superficie coperta solo in parte in quanto la restante è stata rimossa a seguito dei danni subiti dalle forti grandinate del 2002 e tenendo conto anche della situazione di regolarizzazione da effettuare si considera il valore minimo medio di 387 €/mq ridotto di un ulteriore coefficiente del 30% per la ristrutturazione, attestandosi quindi su 270,90 €/mq. L'area accessoria dedicata a posti auto coperti pertanto ha un valore commerciale di 8.777,16 €.

Complessivamente pertanto il corpo A ha un valore pari a 159.460,16 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	159.460,16
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 159.460,16
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 159.460,16
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per determinare il valore del Corpo A si è proceduto dapprima a calcolare la superficie commerciale partendo dal rilievo metrico di massima eseguito con strumentazione laser e successivamente applicando i criteri e coefficienti del DPR 138/98 e che prevedono un valore pari al 100% per l'abitazione, il 30% per il portico. Per quanto riguarda gli spazi esterni relativamente al giardino e cortile si è partiti dalla consistenza catastale del terreno che ammonta a 470 mq e si sono sottratte le superfici coperte, ovvero l'abitazione, le bussole d'ingresso pedonale e carraio e lo spazio coperto dedicato ai due posti auto. Non si tiene conto delle superfici dei due corpi accessori (pollaio e ripostiglio) che devono essere oggetto di demolizione. La superficie del terreno rimanente è pertanto di 298,33 mq ed è a servizio dell'abitazione a piano terra come individuato nell'atto del 16/09/1993 Notaio Sormani n. rep. 115485/32152 e nell'atto del 16/09/1993 Notaio Sormani n. rep. 115486. La superficie commerciale del terreno si calcola con un valore del 10% fino alla concorrenza della superficie dell'abitazione coperta e con un valore del 2% per la quota restante. Sempre nel calcolo della superficie commerciale si deve tenere conto dello spazio coperto dei due posti auto esterni a cui è stato dato un coefficiente pari al 100% essendo unità che saranno autonome. Nel complesso la superficie commerciale ammonta a 115,91 mq per l'abitazione e 32,40 mq per i posti auto accessori.

Successivamente, si è proceduto alla ricerca del prezzo medio di mercato ricercando i valori sia quelli pubblicati sugli osservatori di mercato sia poi valutando le vendite nella zona. Secondo i valori degli Osservatori si ha quindi un valore medio di 1.250,25 €/mq. Sono stati ricercati anche immobili simili in vendita nella zona, rilevando un valore medio di 1.663,73 €/mq. La valutazione media di mercato è superiore quindi a quella riscontrata dagli Osservatori di mercato, ma va tenuto conto che valori pari o superiori a 2.000 €/mq sono legati pressochè ad immobili nuovi o appena ristrutturati, mentre i restanti si avvicinano ai 1.300 €/mq come rilevato anche dagli osservatori di mercato. Pertanto anche valutando le condizioni d'uso dell'immobile di cui al sopralluogo e delle indagini svolte si ritiene congruo un valore medio di mercato per 1.300 €/mq tenendo conto anche della servitù d'uso del



passaggio per l'ingresso all'unità a p.l. Pertanto l'abitazione ha un valore di 150.683,00 €.

Per quanto riguarda, invece, i posti auto secondo i valori OMI si ha un valore tra una forbice di 600 €/mq e 900,00 €/mq ma per box e non posti auto coperti. Il Borsino Immobiliare, invece, individua una forbice tra 384,00 €/mq e 540,00 €/mq per posti auto coperti. I posti auto coperti anche rispetto ai valori OMI hanno quindi una decurtazione di prezzo di circa il 35/40%, pertanto i valori Omi dovrebbero attestarsi attorno a 390 €/mq e 585 €/mq. Tenendo conto dell'attuale situazione rilevata da sopralluogo che prevede una superficie coperta solo in parte in quanto la restante è stata rimossa a seguito dei danni subiti dalle forti grandinate del 2002 e tenendo conto anche della situazione di regolarizzazione da effettuare si considera il valore minimo medio di 387 €/mq ridotto di un ulteriore coefficiente del 30% per la ristrutturazione da effettuare, attestandosi quindi su 270,90 €/mq. L'area accessoria dedicata a posti auto coperti pertanto ha un valore commerciale di 8.777,16 €

Complessivamente pertanto il corpo A ha un valore pari a 159.460,16 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Canegrate, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2024 - Borsino Immobiliare, ed inoltre: pubblicazione di immobili simili in vendita nella zona

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	115,91	32,40	159.460,16	159.460,16
				159.460,16 €	159.460,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.910,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.550,16**

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: **€. 141.550,16**

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 **€. 7.077,51**



eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**134.472,65**

data 01/09/2025

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca

