



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

32/2025

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Franco Nespolo

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

email: franco.nespolo@inwind.it

PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA 32/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Via Novara 47, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **123,35** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] Appartamento al piano rialzato costituito da ingresso sala/cottura, una camera ed un bagno, oltre che da un locale studio indipendente con accesso dall'ingresso comune, due piccoli vani ad uso lavanderia e ripostiglio al piano terreno e locale cantina e deposito al piano interrato.

L'appartamento si trova in discreto stato conservaivo con finiture risalenti agli anni '60 del secolo scorso; i pavimenti dei locali abitabili sono in quadrotti in cemento con finitura tipo palladiana mentre quelli dei locali di servizio sono in monocottura, quello del bagno al servizio dell'abitazione, coordinato con le piastrelle del rivestimento, di tonalità chiara è relativamente recente così come sono recenti i sanitari, completi con una vasca in vetroresina, e le rubinetterie, del tipo monoleva. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. I serramenti sono in legno, con vetrocamera e gli scuri sono costituiti da tapparelle in plastica. Le porte sono in legno tamburato tinta noce in buone condizioni conservative.

I due locali al piano cantinato hanno pavimentazione in klinker e pareti finite al rustico con presenza di umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno ed interrato, ha un'altezza interna di 340 cm al piano rialzato e 250 cm al piano interra.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 10 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 47, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2017 Pratica n. MI0024748 in atti dal 18/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8560.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1960.

B deposito artigianale a LEGNANO Via Novara 47, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **100,38** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile, di un solo piano, è sito all'interno del cortile accessibile direttamente da via Novara ed è costituito da tre vani ad uso deposito oltre disimpegno e servizio igienico, il tutto in mediocre stato conservativo.

Le strutture del fabbricato son in cemento armato e muratura, in parte intonacata al rustico ed in parte a vista; i serramenti sono in ferro in mediocri condizione. la pavimentazione dei vari vani è in battuto di cemento. Non è presente impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico, in canaline esterne, è da rivedere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di circa 350 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 10 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 284,98 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 49, piano: T, intestato a O [REDACTED]
[REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.
Immobile costruito nel 1950.

C cantina a LEGNANO Via Novara 47, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **33,40** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] locale ad uso cantina sito al piano interrato; il vano ha porta d'accesso in legno, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 295 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 10 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 47, piano: S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2017 Pratica n. MI0494359 in atti dal 15/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143315.1/2017)

Coerenze: IN CORPO UNICO: Le coerenze dell'intero compendio vengono

riportate: Via Novara, mapp. 1 al fg. 37, mapp. 4 al fg. 37, proprietà di terzi al mapp. 10, mapp. 412, mapp. 8.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

N.B. risultano in comproprietà tra tutte le unità del fabbricato appartenenti a soggetto terzo oltre che l'area cortilizia ed il vano scale anche i locali comuni al piano interrato (corridoi, ripostiglio comune e vano tecnico)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	257,13 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:	€. 62.884,40
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.740,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.740,18

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal comproprietario sig. [REDACTED]. L'appartamento al sub 710 è occupato dall'esecutato, mentre il sub 705 dal comproprietario non esecutato ed i rimanenti beni sono utilizzati da entrambi i comproprietari.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 24/06/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. Cron. n. 1437/2025 di repertorio, trascritta il 22/07/2025 a Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 107274/73918, a favore di massa dei creditori dell [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di apertura della Liquidazione Controllata

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

Ulteriori avvertenze: Le unità non appartengono ad alcun condominio costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 28/05/2005), registrato il 28/07/2006 a Legnano ai nn. 662 vo. 2006, trascritto il 21/08/2006 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 134698/71795.

Dichiarazione integrativa registrata a Legnano i 15/07/2013 al n. 1100 vol. 9990 Anno 2013 trascritta a Milano 2 il 16/10/2013 ai n. 93154/64254 e successiva integrazione integrativa registrata a Legnano il 09/09/2013 al n. 1237 vol. 9990 anno 2013 trascritta a Milano 2 il 14/11/2013 ai nn. 102516/70720 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 04/03/2015 ai nn. 19371/13095

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione in morte di Olgiati Silvio (dal 28/05/2005), registrato il 28/07/2006 a Legnano ai nn. 662 vo. 2006, trascritto il 21/08/2006 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 134698/71795.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Cond. 1539/86**, per lavori di modifiche varie, presentata il 31/07/1986 con il n. 22792/4445 di protocollo, rilasciata il 25/03/1992 con il n. 22792/445 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA NOVARA 47, QUARTIERE OLTRESTAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Novara 47, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **123,35** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al piano rialzato costituito da ingresso sala/cottura, una camera ed un ,oltre che da un locale studio indipendente con accesso dall'ingresso comune, due piccoli vani ad uso lavanderia e ripostiglio al piano terreno e locale cantina e deposito al piano interrato.

L'appartamento si trova in discreto stato conservativo con finiture risalenti agli anni '60 del secolo scorso; i pavimenti dei locali abitabili sono in quadrotti in cemento con finitura tipo palladiana mentre quelli dei locali di servizio sono in monocottura, quello del bagno al servizio dell'abitazione, coordinato con le piastrelle del rivestimento, di tonalità chiara è relativamente recente così come sono recenti i sanitari, completi con una vasca in vetroresina, e le rubinetterie, del tipo monoleva. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. I serramenti sono in legno, con vetrocamera e gli scuri sono costituiti da tapparelle in plastica. Le porte sono in legno tamburato tinta noce in buone condizioni conservative.

I due locali al piano cantinato hanno pavimentazione in klinker e pareti finite al rustico con presenza di umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno ed interrato, ha un'altezza interna di 340 cm al piano rialzato e 250 cm al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 10 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 47, piano: T-S1, intestato a O [REDACTED] ed a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2017 Pratica n. MI0024748 in atti dal 18/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8560.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate, Rho, Magenta). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km
 autobus distante 30 m
 autostrada distante 4,5 km
 ferrovia distante 1,3 km
 superstrada distante 11 km
 tangenziale distante 20 km
 metropolitana distante 21 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente/libro realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in cemento finitura alla palladiana

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco civile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Parte residenziale	58,90	x	100 %	=	58,90
Studio	48,55	x	100 %	=	48,55
Locali acc. p.t.	11,10	x	50 %	=	5,55
Lavanderia S1	19,50	x	30 %	=	5,85
Cantina	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	153,05				123,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 16/2015

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo posto al primo piano composto da ingresso su disimpegno che separa cucina e soggiorno da due servizi igienici, secondo disimpegno da cui si accede alle due camere da letto e ripostiglio oltre ad autorimessa al piano terreno. , 1

Indirizzo: Via Novara, 46 Legnano, MI

Prezzo: 50.000,00

Valore Ctu: 90.531,20

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00

Distanza: 32.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/03/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 623/2016

Descrizione: L'unità immobiliare di mq. 86,90 è così costituita:piano rialzato: n. 1 cucina, n. 1 servizio igienico, n. 1 soggiorno, n. 1 camera, oltre disimpegno e balcone;piano seminterrato: n. 2 ambienti ad uso cantina/ripostiglio.L'immobile è di antica costruzione. Gli

accessi pedonale e carraio avvengono da via Novara. , 1

Indirizzo: Via Novara, 55 Legnano, MI

Prezzo: 34.560,00

Valore Ctu: 70.200,00

Prezzo Base d'Asta: 46.080,00

Distanza: 52.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.086,00

Valore massimo: 1.312,00

Note: Legnano (MI) Via Novara, 47, 20025 Legnano Mi, Italia

Zona Edison, Mimose, Novara, Strada Provinciale N 12, Strada Provinciale N 48

Posizione Zona semiperiferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il

30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001,

ovvero di cui all' 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,35 x 800,00 = **98.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.340,00**

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO
B

deposito artigianale a LEGNANO Via Novara 47, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **100,38** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile, di un solo piano, è sito all'interno del cortile accessibile direttamente da via Novara ed è costituito da tre vani ad uso deposito oltre disimpegno e servizio igienico, il tutto in mediocre stato conservativo.

Le strutture del fabbricato son in cemento armato e muratura, in parte intonacata al rustico ed in parte a vista; i serramenti sono in ferro in mediocri condizione. la pavimentazione dei vari vani è in battuto di cemento. Non è presente impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico, in canaline esterne, è da rivedere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di circa 350 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 10 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 284,98 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 49, piano: T, intestato a [REDACTED]

ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate, Rho, Magenta). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 30 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 21 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in ferro	mediocre	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	mediocre	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	mediocre	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : con cavi a vista , la tensione è di 220V	scarso	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	mediocre	

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	al di sotto della media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Depositi	100,38	x	100 %	=	100,38
Totale:	100,38				100,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con

conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando uninfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,38 x 450,00 = **45.171,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.171,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.585,50**

BENI IN LEGNANO VIA NOVARA 47, QUARTIERE OLTRESTAZIONE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a LEGNANO Via Novara 47, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **33,40** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Locale ad uso cantina sito al piano interrato; il vano ha porta d'accesso in legno, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico. L'unità immobiliare oggetto di valutazione

è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 295 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 10 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 47, piano: S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2017 Pratica n. MI0494359 in atti dal 15/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143315.1/2017)

Coerenze: IN CORPO UNICO: Le coerenze dell'intero compendio vengono riportate : Via Novara, mapp. 1 al fg. 37, mapp. 4 al fg. 37, proprietà di terzi al mapp. 10, mapp. 412, mapp. 8.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

N.B. risultano in comproprietà tra tutte le unità del presente lotto e le ulteriori unità del fabbricato appartenenti a soggetto terzo oltre che l'area cortilizia ed il vano scale anche i locali comuni al piano interrato (corridoi, ripostiglio comune e vano tecnico)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate, Rho, Magenta). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

[illegible][illegible]

al di sotto della media

nella media

nella media

al di sotto della media 

al di sotto della media 

nella norma

al di sotto della orma

nella norma

nella media

nella media

nella media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	33,40	x	100 %	=	33,40
Totale:	33,40				33,40

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,40 x 400,00 = **13.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto

rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare. I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato.

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: Tecnocasa, Remax, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare,, ed inoltre: immobiliare.it, idealista. it, motori di ricerca internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	123,35	0,00	98.680,00	49.340,00
B	deposito artigianale	100,38	0,00	45.171,00	22.585,50
C	cantina	33,40	0,00	13.360,00	6.680,00
				157.211,00 €	78.605,50 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 7.860,55**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

dato che il lotto è costituito da tre unità catastali in comproprietà al 50% sarebbe formalmente possibile individuare due lotti con l'assegnazione di un conguaglio a favore del lotto di minor valore, tuttavia l'entità del conguaglio potrebbe essere ritenute eccessiva in relazione al valore del lotto di minor valore

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 7.860,55**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.884,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (valore di realizzo): **€. 3.144,22**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.740,18**

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: **€. 59.740,18**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA 32/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LEGNANO Via Novara 45, quartiere Oltrestazione per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di quattro autorimesse raggiungibili da via Novara dopo avere transitato sul mapp. 522 (mapp. 192) sul quale hanno servitù di passo. Le strutture del fabbricato sono in muratura e c.a.; la copertura del fabbricato è piana con impermeabilizzazione in guaina bituminosa; ogni autorimessa è dotata di una porta a doppia anta in ferro e vetro in mediocri condizioni generali; la pavimentazione è in battuto di cemento mentre le pareti sono intonacate al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di circa 230 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 4 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 45, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] C ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 36 particella 4 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 45, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 36 particella 4 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 45, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 36 particella 4 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 45, piano: T, intestato a O [REDACTED]

- Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

B **Frutteto** a LEGNANO Via Novara 45, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **1.037,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

Area adibita a frutteto con accesso diretto da via Novara gravata da servitù di passo a favore dei lotti interni (mapp.li 3-4-380 e 484) appartenente in base al Piano di Governo del Territorio al Tessuto Urbano Consolidato, macrotipologia Città dell'Abitare, tipologia R tessuto Residenziale all'art. 25 del Piano delle Regole in base al quale sono ammessi oltre ad 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 anche 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 così come disciplinato dall'Art. 16 delle Norme di Attuazione.

Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione così come disciplinato dall'Art. 16 delle Norme di Attuazione. SSi rimanda per quanto inerente alle ulteriori caratteristiche delle aree alla variante di PGT approvata dal Comune di Legnano.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto U, superficie 1037, reddito agrario 3,21 €, reddito dominicale 8,57 €, intestato a ()
()
() ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2023 Pratica n. MI0445865 in atti dal 09/11/2023 presentato il 09/11/2023 (n. 445865.1/2023)

C **area urbana** a LEGNANO Via Novara 45, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **390,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà () Aree incolte parzialmente edificate con rustici da demolire, raggiungibili da via Novara dopo avere transiato sul mapp. 522 (mapp. 192) appartenenti in base al Piano di Governo del Territorio al Tessuto Urbano Consolidato, macrotipologia Città dell'Abitare, tipologia R tessuto Residenziale all'art. 25 del Piano delle Regole in base al quale sono ammessi oltre ad 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 anche 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 così come disciplinato dall'Art. 16 delle Norme di Attuazione. SSi rimanda per quanto inerente alle ulteriori caratteristiche delle aree alla variante di PGT approvata dal Comune di Legnano.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 484 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 220 mq, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 57, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da DIVISIONE del 28/11/2013 Pratica n. MI0625513 in atti dal 28/11/2013 DIVISIONE (n. 144729.1/2013)
- foglio 36 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 170, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2013 Pratica n. MI0587309 in atti dal 07/11/2013 presentato il 07/11/2013 (n. 587309.1/2013)

Coerenze: IN CORPO UNICO di tutti i beni del lotto: Via Novara, mapp. 6, mapp. 10, mapp. 12, mapp. 11, mapp. 3, mapp. 2, mapp. 1 tutti al fg. 36. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.427,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.864,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.620,80
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.620,80

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

i beni oltre che dall'esecutato sono utilizzati anche dall'ulteriore comproprietario estraneo alla procedura.

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 29/12/1972 a firma di Andrea Fugazzola notaio in Legnano ai nn. 77909 di repertorio, trascritta il 10/08/1973 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 42707/36666, a favore di mapp. 380 (già mapp. 380 sub 701), contro mapp. 522 (già mapp. 192), derivante da convenzione.

E' altresì presente altra servitù di passo a favore dei mappali (interclusi) collocati oltre il mapp. 522, sul lato opposto a via Novara; gli estratti catastali individuano una linea tratteggiata non corrispondente all'attuale zona ove viene esercitata la servitù

servitù: passaggio volontario, stipulata il 27/02/2015 a firma di notaio Susanna Farioli ai nn. 13553/7957 di repertorio, registrata il 04/03/2015 a Varese ai nn. 5029 serie 1T, a favore di mapp. 380, contro mapp. 522, derivante da convenzione

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 24/06/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. Cron. n. 1437/2025 di repertorio, trascritta il 22/07/2025 a Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 107274/73918, a favore di massa dei creditori del [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di apertura della Liquidazione Controllata

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] o (dal 28/05/2005 fino al 23/12/2011), registrato il 28/07/2006 a Legnano ai nn. 662 vo. 2006, trascritto il 21/08/2006 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 134698/71795.

Dichiarazione integrativa registrata a Legnano i 15/07/2013 al n. 1100 vol. 9990 Anno 2013 trascritta a Milano 2 il 16/10/2013 ai n. 93154/64254 e successiva integrazione integrativa registrata a Legnano il 09/09/2013 al n. 1237 vol. 9990 anno 2013 trascritta a Milano 2 il 14/11/2013 ai nn. 102516/70720 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 04/03/2015 ai nn. 19371/13095

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobili edificati antecedentemente al 01/09/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA NOVARA 45, QUARTIERE OLTRESTAZIONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LEGNANO Via Novara 45, quartiere Oltrestazione per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di quattro autorimesse raggiungibili da via Novara dopo avere transitato sul mapp. 522 (mapp. 192) sul quale hanno servitù di passo. Le strutture del fabbricato sono in muratura e c.a.; la copertura del fabbricato è piana con impermeabilizzazione in guaina bituminosa; ogni autorimessa è dotata di una porta a doppia anta in ferro e vetro in mediocri condizioni geneali; la pavimentazione è in battuto di cemento mentre le pareti sono intonacate al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di circa 230 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 4 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 45, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 36 particella 4 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 45, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 36 particella 4 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 45, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 36 particella 4 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 45, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

campo da calcio



centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 30 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 21 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

BENI IN LEGNANO VIA NOVARA 45, QUARTIERE OLTRESTAZIONE

FRUTTETO

DI CUI AL PUNTO B

Frutteto a LEGNANO Via Novara 45, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di 1.037,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Area adibita a frutteto con accesso diretto da via Novara gravata da servitù di passo a favore dei lotti interni (mapp.li 3-4-380 e 484) appartenente in base al Piano di Governo del Territorio al Tessuto Urbano Consolidato, macrotipologia Città dell'Abitare, tipologia R tessuto Residenziale all'art. 25 del Piano delle Regole in base al quale sono ammessi oltre ad 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 anche 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 così come disciplinato dall'Art. 16 delle Norme di Attuazione.

Si rimanda per quanto inerente alle ulteriori caratteristiche delle aree alla variante di PGT approvata dal Comune di Legnano.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto U, superficie 1037, reddito agrario 3,21 €, reddito dominicale 8,57 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2023 Pratica n. MI0445865 in atti dal 09/11/2023 presentato il 09/11/2023 (n. 445865.1/2023)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (I più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate, Rho, Milano, magenta). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi

di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 30 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 21 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Terreno adibito a frutteto con capacità edificatoria	1.037,00	x	100 %	=	1.037,00
Totale:	1.037,00				1.037,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'area si è tenuto conto oltre all'attuale destinazione anche della capacità edificatoria del lotto nonché dei limiti del suo sfruttamento derivanti dalla presenza di servitù a favore dei lotti più interni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.037,00 x 80,00 = **82.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.480,00**

BENI IN LEGNANO VIA NOVARA 45, QUARTIERE OLTRESTAZIONE

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO C

area urbana a LEGNANO Via Novara 45, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **390,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Aree incolte parzialmente edificate con rustici da demolire, raggiungibili da via Novara dopo avere transiato sul mapp. 522 (mapp. 192) appartenenti in base al Piano di Governo del Territorio al Tessuto Urbano Consolidato, macrotipologia Città dell'Abitare, tipologia R tessuto Residenziale all'art. 25 del Piano delle Regole in base al quale sono ammessi oltre ad 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 anche 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 così come disciplinato dall'Art. 16 delle Norme di Attuazione. SSi rimanda per quanto inerente alle ulteriori caratteristiche delle aree alla variante di PGT approvata dal Comune di Legnano.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 484 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 220 mq, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 57, piano: T, intestato a [REDACTED] ed a [REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da DIVISIONE del 28/11/2013 Pratica n. MI0625513 in atti dal 28/11/2013 DIVISIONE (n. 144729.1/2013)
- foglio 36 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 170, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2013 Pratica n. MI0587309 in atti dal 07/11/2013 presentato il 07/11/2013 (n. 587309.1/2013) Coerenze: IN CORPO UNICO di tutti i beni del lotto: Via Novara, mapp. 6, mapp. 10, mapp. 12, mapp. 11, mapp. 3, mapp. 2, mapp. 1 tutti al fg. 36. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

aeroporto distante 23 km
autobus distante 30 m
autostrada distante 4,5 km
ferrovia distante 1,3 km
superstrada distante 11 km
tangenziale distante 20 km
metropolitana distante 21 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
mapp. 484	220,00	x	100 %	=	220,00
mapp. 380	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	390,00				390,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'area si è tenuto conto oltre all'attuale destinazione anche della capacità edificatoria del lotto nonché dei limiti del suo sfruttamento derivanti dalla mancata assenza di accessibilità diretta dalla via pubblica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 390,00 x 80,00 = **31.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare. I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato.

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: Tecnocasa, Remax, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare,, ed inoltre: immobiliare.it, idealista. it, motori di ricerca 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	box singolo	0,00	0,00	48.000,00	24.000,00
B	Frutteto	1.037,00	0,00	82.960,00	41.480,00
C	area urbana	390,00	0,00	31.200,00	15.600,00
				162.160,00 €	81.080,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 8.108,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene il compendio non comodamente divisibile in quanto si verrebbero a creare nuove servitù ed un generale abbattimento di valore dei beni

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 8.108,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.864,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA(FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.243,20**

€. 61.620,80

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.620,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA 32/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSINA VALSASSINA Via privata IL PERO snc, della superficie commerciale di **74,65** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi sito al piano secondo (terzo livello fuori terra); l'intero fabbricato, costituito da più corpi scale, così come l'unità in questione si presentano in buono stato manutentivo, con pareti esterne finite in intonaco stollato e parzialmente rivestite in doghe in legno, portoncino d'accesso in alluminio e vetro e scala interna con gradini rivestiti in granito. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso in legno massello con chiusura di sicurezza, porte interne con anta battente in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera e scuri costituiti da ante in legno.

Le pareti dei vari locali sono intonacate a civile, il pavimento è in piastrelle rettangolari in monocottura dim. 20 cm x 30 cm, posate sfalsate, in buono stato conservativo così come lo è il pavimento dei balconi, in piastrelle di klinker formato 10 cm x 10 cm. Le pareti dei due bagni sono rivestite con piastrelle sino ad un'altezza di circa 220 di tonalità chiara di formato rettangolare; il bagno di servizio è privo di finestra d'aerazione e dotato di estrattore d'aria. I sanitari sono di tipologia ordinaria, con cassette di scarico esterne e rubinetterie monoleva, con vasca del bagno principale e piatto doccia in quello di servizio. La cucina è dotata di rivestimento in piastrelle quadrate formato 15 cm x 15 cm di tonalità chiara.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con termosifoni in alluminio e termostato ambiente, mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua ad accumulo elettrico posto nel bagno.

L'appartamento è dotato di una autorimessa pertinenziale sita al piano interrato costituita da un vano con porta ad anta battente, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (terzo livello fuori terra, interno 18, scala 5, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 95 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER MOGGIO, piano: S1-2, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] ed a [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione dei beni,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: affaccio su area comune per tre lati, vano scala comune e appartamento identificato con il numro interno 17.

Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1980.

A.1 box singolo, composto da un vano. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 95 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER MOGGIO, piano: S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugi in comunione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: corsello comune di accesso, box auto distinto con il numero interno 4, terrapieno e box auto con il numero interno 6.
Salvo errori e come meglio in fatto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.590,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.110,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.110,50

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/09/2020 a firma di Federica Croce notaio in Lecco ai nn. 14403/9863 di repertorio, iscritta il 28/09/2020 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Lecco ai nn. 11248/1576, a favore di Intesa San Paolo s.p.a., contro [REDACTED] e di [REDACTED] coniugi in comunione dei beni, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 60000,00.

Importo capitale: € 30000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 24/06/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. Cron. n. 1437/2025 di repertorio, trascritta il 22/07/2025 a Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 107274/73918, a favore di massa dei creditori del [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di apertura della Liquidazione Controllata

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:	€ 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	58,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

F [REDACTED]

██████████
██████████ coniugi in comunione dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2020), con atto stipulato il 10/09/2020 a firma di Croce Federica notaio in Lecco ai nn. 14402/9862 di repertorio, trascritto il 28/09/2020 a Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di LECCO - Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare ai nn. 11247/7973

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████
██████████
██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 10/09/2020), con atto stipulato il 29/08/1983 a firma di Manetto Martino Fabroni notaio in Lecco ai nn. 15470 rep. di repertorio, trascritto il 23/09/1983 a Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di LECCO - Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare ai nn. 7577/6586

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10/1977** e successive varianti, presentata il 07/12/1977 con il n. 10 di protocollo, agibilità del 20/11/1981. Variante del 09/12/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSINA VALSASSINA VIA PRIVATA IL PERO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSINA VALSASSINA Via privata IL PERO snc, della superficie commerciale di **74,65** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi sito al piano secondo (terzo livello fuori terra); l'intero fabbricato, costituito da più corpi scale, così come l'unità in questione si presentano in buono stato manutentivo, con pareti esterne finite in intonaco stollato e perzialmente rivestite in doghe in legno, portoncino d'accesso in alluminio e vetro e scala interna con gradini rivestiti in granito. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso in legno massello con chiusura di sicurezza, porte interne con anta battente in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera e scuri costituiti da ante in legno.

Le pareti dei vari locali sono intonacate a civile, il pavimento è in piastrelle rettangolari in monocottura dim. 20 cm x 30 cm, posate sfalsate, in buono stato conservativo così come lo è il pavimento dei balconi, in piastrelle di klinfer formato 10 cm x 10 cm. Le pareti dei due bagni sono rivestite con piastrelle sino ad un'altezza di circa 220 di tonalità chiara di formato rettangolare; il bagno di servizio è privo di finestra d'aerazione e dotato di estrattore d'aria. I sanitari sono di tipologia ordinaria, con cassette di scarico esterne e rubinetterie monoleva, con vasca del bagno principale e piatto doccia in quello di servizio. La cucina è dotata di rivestimento in piastrelle quadrate formato 15 cm x 15 cm di tonalità chiara.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con termosifoni in alluminio e termostato ambiente, mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua ad accumulo elettrico posto nel bagno.

L'appartamento è dotato di una autorimessa pertinenziale sita al piano interrato costituita da un vano con porta ad anta battente, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (terzo livello fuori terra, interno 18, scala 5, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 95 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER MOGGIO, piano: S1-2, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: affaccio su area comune per tre lati, vano scala comune e appartamento

tecnico incaricato: Franco Nespolo

Pagina 42 di 61

identificato con il numro interno 17.

Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1980.

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 Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 58 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 17 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente ed a libro realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> ante a battente realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>scale:</i> interna con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	71,20	x	100 %	=	71,20
Balconi	11,50	x	30 %	=	3,45
Totale:	82,70				74,65

ACCESSORI:

box singolo, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 95 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER MOGGIO, piano: S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugi in comunione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: corsello comune di accesso, box auto distinto con il numero interno 4, terrapieno e box auto con il numero interno 6.

Salvo errori e come meglio in fatto

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI: Borsino Immobiliare (24/11/2025)

Valore minimo: 1.075,00

Valore massimo: 1.509,00

Note: Cassina Valsassina (LC) Cassina Valsassina Lc, Italia Zona Centro Edificato Posizione Zona centro Tipologia Prevalente

Abitazioni civil Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (24/11/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Provincia: LECCO

Comune: MOGGIO Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice zona: B2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Tipologia abitazioni civili

Stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state

ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica e tenuto conto che state l'impossibilità. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie /impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	74,65	x	1.200,00	=	89.580,00
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.200,00	=	9.600,00
					99.180,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **99.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **49.590,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare. I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cassina Valsassina, agenzie: Imm.re Grigna, Tecnocasa, Agenzia Imm.re Combiturist, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, idealista. it, motori di ricerca 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	74,65	8,00	99.180,00	49.590,00
				99.180,00 €	49.590,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.590,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (valore di realizzo): **€. 2.479,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.110,50**

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: **€. 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: **€. 47.110,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA 32/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E appartamento a LEGNANO Via Novara 47, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **159,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Ampio appartamento al primo piano del fabbricato, costituito da ingresso, soggiorno con balcone, sala da pranzo, due camere da letto, cucina con annesso piccolo vano di servizio, bagno e ripostiglio oltre ad un balcone accessibile dalla cucina e dalla sala. L'appartamento, pur datato nelle finiture si presenta in buone condizioni generali. Il pavimento dell'ingresso, del soggiorno, del disimpegno tra le camere e del bagno è in lastre di marmo di tonalità medioscura, quello delle camere è in parquet mentre quello della sala, della cucina e del ripostiglio è in quadrotti di cemento con finitura tipo palladiana, il tutto in buono stato conservativo così come lo sono. Le porte interne, in legno tamburato o con specchiature in vetro satinato e gli infissi in legno con monovetro e scuri costituiti da tapparelle in plastica. I pavimenti dei due balconi sono in piastrelle in monocottura.

Il bagno, in buone condizioni generali, ha le pareti rivestite in lastre di marmo di tonalità chiara sino ad un'altezza di circa 220 cm ed è dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario, e di vasca da bagno in vetroresina; le rubinetterie sono di tipo monoleva.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (secondo livello), ha un'altezza interna di circa 315 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 10 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 47, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2017 Pratica n. MI0494359 in atti dal 15/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143315.1/2017)

Coerenze da Nord in senso orario: Via Novara, mapp. 1 al fg. 37, altra unità al mapp. 10, prospetto verso cortile comune al mapp. 10.

Salvo errori e come meglio in fatto.

N.B. risultano in comproprietà tra tutte le unità del fabbricato l'area cortilizia, il vano scale ed i locali comuni al piano interrato (corridoi, ripostiglio comune e vano tecnico)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.550,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.372,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.372,50

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 24/06/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. Cron. n. 1437/2025 di repertorio, trascritta il 22/07/2025 a Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 107274/73918, a favore di massa dei creditori del [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di apertura della Liquidazione Controllata

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

Ulteriori avvertenze: L' unità non appartiene ad alcun condominio costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 28/05/2005), registrato il 28/07/2006 a Legnano ai nn. 662 vo. 2006, trascritto il 21/08/2006 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 134698/71795. Dichiarazione integrativa registrata a Legnano i 15/07/2013 al n. 1100 vol. 9990 Anno 2013 trascritta a Milano 2 il 16/10/2013 ai n. 93154/64254 e successiva integrazione integrativa registrata a Legnano il 09/09/2013 al n. 1237 vol. 9990 anno 2013 trascritta a Milano 2 il 14/11/2013 ai nn. 102516/70720 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 04/03/2015 ai nn. 19371/13095

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] o (dal 28/05/2005), registrato il 28/07/2006 a Legnano ai nn. 662 vo. 2006, trascritto il 21/08/2006 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 134698/71795. Dichiarazione integrativa registrata a Legnano i 15/07/2013 al n. 1100 vol. 9990 Anno 2013 trascritta a Milano 2 il 16/10/2013 ai n. 93154/64254 e successiva integrazione integrativa registrata a Legnano il 09/09/2013 al n. 1237 vol. 9990 anno 2013 trascritta a Milano 2 il 14/11/2013 ai nn. 102516/70720 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 04/03/2015 ai nn. 19371/13095

_____ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione in morte di _____ (dal 23/12/2011), registrato il 21/10/2013 a Legnano ai nn. 1370 vol. 9990 anno 2013, trascritto il 04/03/2015 a Milano 2 ai nn. 19372/13096. Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 04/03/2015 ai nn. 19372/13096; con atto di divisione in data 16/04/2017 al rep. n.14688/8728 del notaio Farioli Susanna di Busto Arsizio trascritto a Milano 2 il 04/05/2017 ai nn. 52033/33853 il sig. Olgiati Antonio cedeva la sua quota di comproprietà dell'unità immobiliare di cui al mapp. 10 sub 710 al sig. Olgiati Alberto

_____ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione in morte di _____ (dal 23/12/2011), registrato il 21/10/2013 a Legnano ai nn. 1370 vol. 9990 anno 2013, trascritto il 04/03/2015 a Milano 2 ai nn. 19372/13096. Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 04/03/2015 ai nn. 19372/13096

_____ per la quota di 1/6, in forza di divisione(immobiliare) (dal 20/04/2017), con atto stipulato il 20/04/2017 a firma di notaio farioli Susanna in Busto Arsizio ai nn. 14688/8728 di repertorio, registrato il 22/11/2025, trascritto il 04/05/2017 a Milano 2 ai nn. 52033/33853. Il titolo è riferito solamente a fg. 36 mapp. 10 sub 710

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione in morte di _____ (dal 28/05/2005 fino al 23/12/2011), registrato il 28/07/2006 a Legnano ai nn. 662 vol-2006, trascritto il 21/08/2006 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 134698/71795. Dichiarazione integrativa registrata a Legnano i 15/07/2013 al n. 1100 vol. 9990 Anno 2013 trascritta a Milano 2 il 16/10/2013 ai n. 93154/64254 e successiva integrazione integrativa registrata a Legnano il 09/09/2013 al n. 1237 vol. 9990 anno 2013 trascritta a Milano 2 il 14/11/2013 ai nn. 102516/70720 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 04/03/2015 ai nn. 19371/13095

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. Cond. 1539/86, per lavori di modifiche varie, presentata il 31/07/1986 con il n. 22792/4445 di protocollo, rilasciata il 25/03/1992 con il n. 22792/445 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA NOVARA 47, QUARTIERE OLTRESTAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a LEGNANO Via Novara 47, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **159,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Ampio appartamento al primo piano del fabbricato, costituito da ingresso, soggiorno con balcone, sala da pranzo, due camere da letto, cucina con annesso piccolo vano di servizio, bagno e ripostiglio oltre ad un balcone accessibile dalla cucina e dalla sala. L'appartamento, pur datato nelle finiture si presenta in buone condizioni generali. Il pavimento dell'ingresso, del soggiorno, del disimpegno tra le camere e del bagno è in lastre di marmo di tonalità medioscura, quello delle camere è in parquet mentre quello della sala, della cucina e del ripostiglio è in quadrotti di cemento con finitura tipo palladiana, il tutto in buono stato conservativo così come lo sono. le porte interne, in legno tamburato o con

specchiature in vetro satinato e gli infissi in legno con monovetro e scuri costituiti da tapparelle in plastica. I pavimenti dei due balconi sono in piastrelle in monocottura.

Il bagno, in buone condizioni generali, ha le pareti rivestite in lastre di marmo di tonalità chiara sino ad un'altezza di circa 220 cm ed è dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario, e di vasca da bagno in vetroresina; le rubinetterie sono di tipo monoleva.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (secondo livello), ha un'altezza interna di circa 315 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 10 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 47, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2017 Pratica n. MI0494359 in atti dal 15/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143315.1/2017)

Coerenze da Nord in senso orario: Via Novara, mapp. 1 al fg. 37, altra unità al mapp.

10, prospetto verso cortile comune al mapp. 10.

Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate, Rho, Magenta). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 30 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 21 km	nella 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:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	159,50	x	100 %	=	159,50
Totale:	159,50				159,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.086,00

Valore massimo: 1.312,00

Note: Legnano (MI) Via Novara, 47, 20025 Legnano Mi, Italia Zona Edison, Mimose, Novara, Strada Provinciale N 12, Strada Provinciale N 48

Posizione Zona semiperiferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Provincia: MILANO Comune: LEGNANO Fascia/zona: Periferica/EDISON, MIMOSE, NOVARA, STRADA0PROVINCIALE N. 2012, STRADA PROVINCIALE N. 48 Codice zona: D1 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni di tipo economico Sato conservativo: normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica e tenuto conto che state l'impossibilità. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie /impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	159,50	x	900,00	=	143.550,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€ 143.550,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 143.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare. I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato.

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: Tecnocasa, Remax, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare,, ed inoltre: immobiliare.it, idealista. it, motori di ricerca 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
E	appartamento	159,50	0,00	143.550,00	143.550,00
				143.550,00 €	143.550,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (valore di realizzo): **€. 7.177,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.372,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.372,50**

Parabiago/Busto Arsizio 28/06/2026

Il tecnico stimatore

Ing. Franco Nespolo

SI ALLEGA:

A Certificato ipoventennale

B Dichiarazione AdE

LOTTO 1

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetrie catastali;
3. Visure catastali storiche;
4. Atto di divisione;
5. Condoni Edilizio;

LOTTO 2

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Estratto mappa e planimetrie catastali;
3. Visure catastali storiche;
4. Atto costituzione servitù di passo;

LOTTO 3

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetrie catastali;
3. Visure catastali storiche;
4. Rogito;
5. Regolamento Condominio;
6. Concessione edilizia;
7. Abitabilità e fine lavori;
8. Riparto consuntivo 2024/25;
9. Riparto preventivo 2025/26;
10. Verbale assemblea;

LOTTO 4

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Atto di divisione;
5. Condoni edilizio.