



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Canziani

CF:CNZGLC67R09B286D

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

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
1/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTANO PRIMO VIA CLAUDIO TREVES 18, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo civile disposto su un unico livello al piano primo, in palazzina composta da 6 appartamenti.

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

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

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

L'accesso all'appartamento avviene da via Treves previo passaggio da cortile comune al piano terra e dal vano scala comune (beni comuni non censibili)

L'accesso alla cantina avviene dal corridoio comune, previo passaggio da vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm. 280. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 359 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CLAUDIO TREVES n. 18, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 22 particella 359 sub. 7 - VARIAZIONE del 13/05/2026 Pratica n. MI0351504 in atti dal 14/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 351504.1/2026)
Coerenze: vano scala comune sub. 1, altre unità immobiliari mapp. 359 su 3 lati
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

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

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 359 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: VIA CLAUDIO TREVES n. 18, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 22 particella 359 sub. 7 - VARIAZIONE del 13/05/2026 Pratica n. MI0351504 in atti dal 14/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 351504.1/2026)
Coerenze: corridoio comune sub. 1, altre unità immobiliari mapp. 359 su 3 lati
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

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

B **box singolo** a CASTANO PRIMO VIA CLAUDIO TREVES 18, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Trattasi di box singolo al piano interrato con accesso dal corsello comune di cui al mapp. 359.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm. 240. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 359 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: VIA CLAUDIO TREVES n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/02/2004 Pratica n. 66799 in atti dal 05/02/2004 COSTITUZIONE (n. 629.1/2004)
Coerenze: cortile comune sub. 1 (bene comune non censibile), altre unità immobiliari mapp. 359 su 3 lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.279,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.279,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.265,05
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

ALLA DATA SOPRALLUOGHI 19/02/2026 E 05/03/2026, GLI IMMOBILI RISULTAVANO OCCUPATI *** DATO OSCURATO ***

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 08/07/2004 a firma di Notaio FENAROLI GUIDO ai nn. 16251/2172 di repertorio, iscritta il 17/07/2004 a MILANO 2 ai nn. 105741/24741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO..

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni .

IN DATA 24/06/2024 È STATA TRASCRITTA A MILANO 2 AI NN. 84175/14979 IPOTECA IN RINNOVAZIONE. L'IPOTECA DEVE INTENDERSI RINNOVATA A FAVORE DELLA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA N. 39, C.F. 05828330638 PREMESSO CHE: - CON ATTO DEL NOTAIO SCALABRINI STEFANIA DEL 24/03/2007 REP. 12757/5567 LA BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOP ERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F. 00118720036 SI E' TRASFORMATA IN LA BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. C.F. 00118720036- LA BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. E' STATA INGLOBATA IN VENETO BANCA CON FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE DELLA PRIMA NELLA SECONDA CON DELIBERA AVVENUTA IN DATA 11/10/2010 CON DATA ATTO DI ESECUZIONE 29/10/2010. IN DATA 22/2/2018 IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE EMETTE DECRETO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA SERIE GENERALE N. 123 DEL 29/5/2018; ALL'ART. 1 "CESSIONE DI CREDITI, BENI E RAPPORTI GIURIDICI": AL COMMA 1 DECRETA CHE, A NORMA DELL'ART. 5 DEL DECRETO-LEGGE, I COMMISSARI LIQUIDATORI DI VENETO BANCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA E BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, PROCEDONO, IN UNA O PIU' SOLUZIONI, ALLA CESSIONE IN FAVORE DEL RISPETTIVO PATRIMONIO DESTINATO COSTITUITO AI SENSI DELL'ART. 2, DEI CREDITI CLASSIFICATI COME DETERIORATI ALLA DATA DI AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, NON CEDUTI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL DECRETO-LEGGE O RETROCESSI AI SENSI DELL'ART. 4 DEL DECRETO-LEGGE, UNITAMENTE A BENI, CONTRATTI E RAPPORTI GIURIDICI ACCESSORI O CONNESSI AI CREDITI CEDUTI ALLA SOCIETA' PER LA GESTION E DI ATTIVITA'- S.G.A. S.P.A. CON ATTO PUBBLICO STIPULATO DAL NOTAIO ATLANTE NICOLA IN DATA 19/7/2019 REP. 59590, LA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'- S.G.A. S.P.A HA VARIATO LA DENOMINAZIONE IN AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (PROT. C.C.I.A.A. NAPOLI N. 128232/2019 DELL'8/8/2019), DATA ISCRIZIONE 4/9/2019.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/2009 a firma di Notaio CARRARA PATRIZIA ai nn. 20584/9859 di repertorio, registrata il 31/03/2009 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1841 serie 1T, iscritta il 02/04/2009 a MILANO 2 ai nn. 40255/7220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO..



Importo ipoteca: € 162.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni 1 mesi

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 14/10/2009 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 14827/68 di repertorio, iscritta il 19/10/2009 a MILANO 2 ai nn. 138008/27669 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO: IPOTECA LEGALE.

Importo ipoteca: € 38.151,56.

Importo capitale: € 19.075,78.

CANCELLAZIONE TOTALE: ANNOTAZIONE presentata il 18/01/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 ai nn. 6371/1491

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/05/2013 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 3278/6813 di repertorio, iscritta il 31/05/2013 a MILANO 2 ai nn. 50064/8556 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRO ATTO: IPOTECA LEGALE.

Importo ipoteca: € 97.103,76.

Importo capitale: € 48.551,8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/12/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 8048 di repertorio, trascritta il 21/01/2026 a MILANO 2 ai nn. 6295/4327 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE , stipulata il 29/10/1999 a firma di Notaio ZINNI GERMANO ai nn. 60414 di repertorio, registrata il 15/11/1999 a MAGENTA ai nn. 2134 serie 1, trascritta il 24/11/1999 a MILANO 2 ai nn. 111792/75897, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO .

La formalità è riferita solamente a catasto terreni Foglio 22 Particella 346

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.251,65
--	------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
---	--------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.050,67
---	------------

Millesimi condominiali:	158,97
-------------------------	--------

Ulteriori avvertenze:

Millesimi di proprietà: abitazione con cantina 144,42 - box 14,55 per un totale di 158,97

Il complesso è denominato CONDOMINIO CASE NUOVE



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 08/07/2004 a firma di Notaio FENAROLI GUIDO ai nn. 16250/2171 di repertorio, registrato il 15/07/2004 a MILANO 3 ai nn. 8419 serie 1T, trascritto il 17/07/2004 a MILANO 2 ai nn. 105740/53843.

E' COMPRESA NELLA TRASCRIVENDA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI ALL'INTERO STABILE PARI A 144,420/1000 (CENTOQUARANTAQUATTRO VIRGOLA QUATTROCENTOVENTI MILLESIMI) PER L'APPARTAMENTO E LA CANTINA E 14,550/1000 (QUATTORDICI VIRGOLA CINQUECENTOCINQUANTA MILLESIMI) PER IL BOX. LA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO E' VENDUTA ED ACQUISTATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON OGNI SUA INERENTE RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITU'. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE E SI E' IMPEGNATO AD OSSERVARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. A TAL FINE LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO DEI SEGUENTI PATTI SPECIALI: 1) SARANNO COMUNI AL CONDOMINIO IL VANO SCALA, L'INGRESSO PEDONALE E IL CORTILE DEI BOX, DETTE PORZIONI SONO IDENTIFICATE CON IL FOGLIO 22 AL MAPPALE N.359 SUB.1 (BENI COMUNI NON CENSIBILI); 2) LE AREE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA, ANNESSE AGLI APPARTAMENTI AL PIANO TERRA, SONO GRAVATE DA SERVITU' DI PASSAGGIO PER GLI IMPIANTI CONDOMINIALI (FOGNATURA, ACQUA, GAS, METANO, TUBAZIONI ENEL E TELECOM). LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE E SI OBBLIGA AD OSSERVARE TUTTI I PATTI, OBBLIGHI E CONDIZIONI CONTENUTI NELLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI CASTANO PRIMO CON ATTO IN DATA 29 OTTOBRE 1999 N.60414/6199 REP. DR.GERMANO ZINNI NOTAIO IN CASTANO PRIMO, REGISTRATO A MAGENTA IL 15 NOVEMBRE 1999 AL N.2134 S1 E TRASCRITTA A MILANO II IL 24 NOVEMBRE 1999 AI N.RI 111792/75897. A TAL FINE LA PARTE ACQUIRENTE SUBENTRA IN TUTTI GLI OBBLIGHI DERIVANTI DA DETTA CONVENZIONE, IN PROPORZIONE ALL'ACQUISTO OGGI EFFETTUATO. LA SOCIETA' VENDITRICE HA RINUNCIATO ALL'IPOTECA LEGALE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 7360 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE PALAZZINA 6 APPARTAMENTI E VILLETTA BIFAMILIARE, presentata il 20/03/2002 con il n. 4993 di protocollo, rilasciata il 11/06/2002, agibilità del 30/08/2004 con il n. 14435 di protocollo

Concessione Gratuita N. 7343 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante planivolumetrico P.L. VIA PER CUGGIONO, presentata il 11/01/2002 con il n. 583 di protocollo, rilasciata il 18/03/2002.

D.I.A. n. 846/03 prot. 20222 del 23/12/2003 in variante alla C.E. 7343 del 18/03/2002 -- la pratica



non ha interessato le unità oggetto della presente perizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 53 del 25/09/2009, ed esecutivo ai sensi di legge dal 20/01/2010 (B.U.R.L. n. 3 del 20/01/2010) e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile ricade in zona TUC-B3 - PIANO DELLE REGOLE: Ambiti del tessuto consolidato Residenziale – Completamento Edilizio. Art. 35 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

VEDERE CDU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni: non realizzazione bagno di servizio la cui superficie è stata annessa al soggiorno, altre modifiche interne di lieve entità e leggere modifiche esterne ad un serramento (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. IN SANATORIA (Sanzione + diritti segreteria comunali): € 1.090,00
- Costi tecnici (indicativi): € 1.281,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento mapp. 359 sub. 705

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzato durante la presente procedura mediante presentazione di: VARIAZIONE del 13/05/2026 Pratica n. MI0351504 in atti dal 14/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 351504.1/2026)

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

Costi di regolarizzazione:

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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



BENI IN CASTANO PRIMO VIA CLAUDIO TREVES 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTANO PRIMO VIA CLAUDIO TREVES 18, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo civile disposto su un unico livello al piano primo, in palazzina composta da 6 appartamenti.

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

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

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

L'accesso all'appartamento avviene da via Treves previo passaggio da cortile comune al piano terra e dal vano scala comune (beni comuni non censibili)

L'accesso alla cantina avviene dal corridoio comune, previo passaggio da vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm. 280. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 359 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CLAUDIO TREVES n. 18, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 22 particella 359 sub. 7 - VARIAZIONE del 13/05/2026 Pratica n. MI0351504 in atti dal 14/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 351504.1/2026)
Coerenze: vano scala comune sub. 1, altre unità immobiliari mapp. 359 su 3 lati
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola media superiore

ottimo



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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 13
autostrada distante km. 10
superstrada distante km. 1
ferrovia distante km. 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

In data 14/01/2013 è stata presentato APE n.1506200000813 che risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppi vetri
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno
portone di ingresso: anta singola a battente, blindato
infissi interni: a battente realizzati in legno massello
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
rivestimento interno: posto in bagno e parete attrezzata cucina realizzato in piastrelle di ceramica
rivestimento interno: posto in in tutti i locali tranne bagno e parete attrezzata cucina realizzato in intonaco tinteggiato
rivestimento esterno: realizzato in intonaco per esterni colorato
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevabile



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità precedentemente indicata

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità precedentemente indicata. --- la caldaia murale per esterni è posizionata sul balcone lato est

nella media 

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni fusiotherm conformità: non rilevabile. la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità precedentemente indicata

nella media 

gas: con tubazioni a vista in rame con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità precedentemente indicata

nella media 

citofonico: citofono condominiale conformità: non rilevabile

nella media 

condizionamento: sistema split con alimentazione a elettrico con diffusori in interni ad aria conformità: non rilevabile. è presente un compressore esterno e 1 split interno per produzione di fredda e calda

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

solai: latero cemento

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo	90,00	x	100 %	=	90,00
Balconi al piano primo	25,00	x	30 %	=	7,50
Totale:	115,00				97,50

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 locale ad uso cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 359 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8



mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: VIA CLAUDIO TREVES n. 18, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 22 particella 359 sub. 7 - VARIAZIONE del 13/05/2026 Pratica n. MI0351504 in atti dal 14/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 351504.1/2026)

Coerenze: corridoio comune sub. 1, altre unità immobiliari mapp. 359 su 3 lati
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina piano interrato	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	10,00				2,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - zona periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

- viene utilizzato il valore massimo tra 660,00 e 1.380,00 = € /mq. 1.380,00

criterio 2 (OMI) - zona Periferica/PERIFERIA - abitazioni civili (normale):

- viene utilizzato il valore massimo tra 900,00 e 1.200,00 = € /mq. 1.200,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (1.380,00 + 1.200,00) / 2 = €/mq. 1.290,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,50	x	1.290,00	=	125.775,00
Valore superficie accessori:	2,50	x	1.290,00	=	3.225,00



129.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.000,00****BENI IN CASTANO PRIMO VIA CLAUDIO TREVES 18****BOX SINGOLO****DI CUI AL PUNTO B**

box singolo a CASTANO PRIMO VIA CLAUDIO TREVES 18, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo al piano interrato con accesso dal corsello comune di cui al mapp. 359.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm. 240. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 359 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: VIA CLAUDIO TREVES n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/02/2004 Pratica n. 66799 in atti dal 05/02/2004 COSTITUZIONE (n. 629.1/2004)
Coerenze: cortile comune sub. 1 (bene comune non censibile), altre unità immobiliari mapp. 359 su 3 lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 13
autostrada distante km. 10
superstrada distante km. 1
ferrovia distante km. 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in metallo zincato
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro



Degli Impianti:

elettrico: tubazioni a vista , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile



Delle Strutture:

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



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
box singolo piano interrato	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - zona periferia - boxex:

- viene utilizzato il valore massimo tra 7.750,00 e 13.750,00 = € 13.750,00 pari a €/mq. 655,00 circa

criterio 2 (OMI) - zona Periferica/PERIFERIA - box (normale):

- viene utilizzato il valore minimo tra 650,00 e 950,00 = € /mq. 650,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (650,00 + 655,00) / 2 = €/mq. 652,50 arrotondato a €/mq. 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 650,00 = **13.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.650,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,50	2,50	129.000,00	129.000,00
B	box singolo	21,00	0,00	13.650,00	13.650,00
				142.650,00 €	142.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.371,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.279,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.279,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 7.013,95**

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: **€. 133.265,05**

data 15/05/2026

il tecnico incaricato
Gianluca Canziani



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0351504 del 13/05/2026

Comune di Castano Primo

Via Claudio Treves

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 359

Subalterno: 705

Compilata da:

Canziani Gianluca

Iscritto all'albo:

Geometri

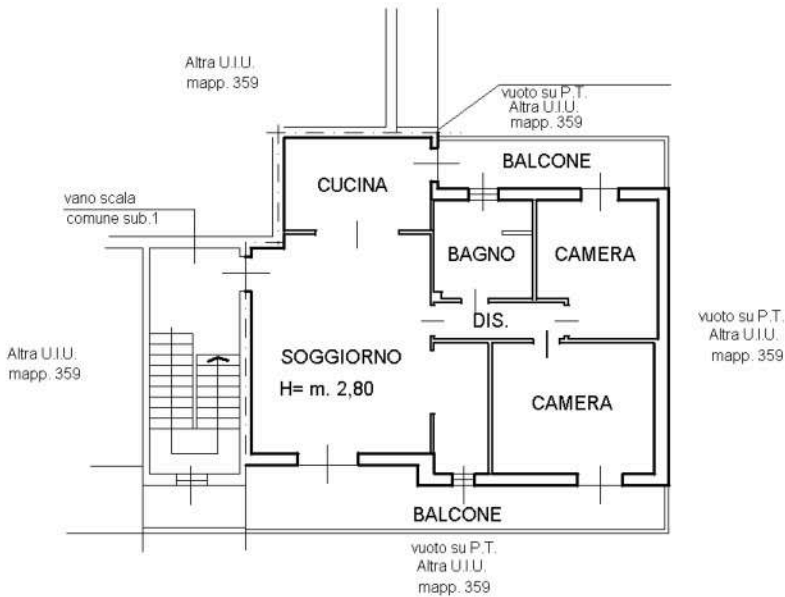
Prov. Milano

N. 08463

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0351504 del 13/05/2026

Comune di Castano Primo

Via Claudio Treves

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 359

Subalterno: 706

Compilata da:

Canziani Gianluca

Iscritto all'albo:

Geometri

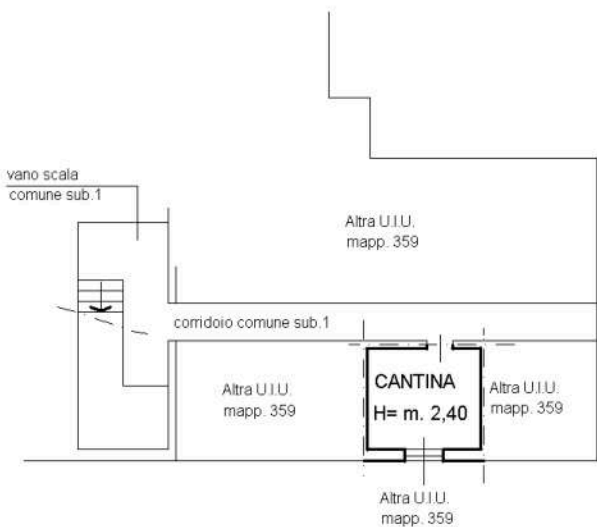
Prov. Milano

N. 08463

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. 000066799 del 05/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castano Primo

Via Treves

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 359

Subalterno: 12

Compilata da:

Gazzardi Francesco

Iscritto all'albo:

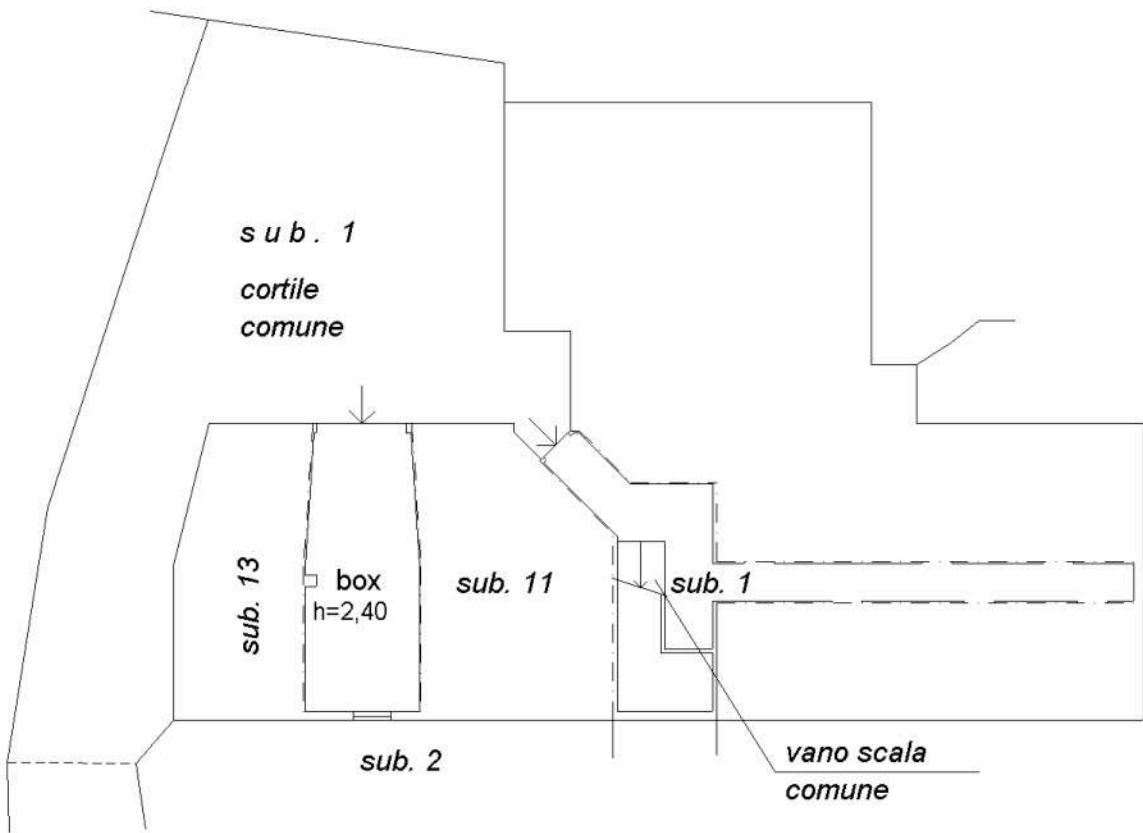
Geometri

Prov. Milano

N. 6057

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S1



Nord

Ultima planimetria in atti