



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

308/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MICHELE MUNARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lucio Bernasconi

CF:BRNLCU56D18E101T

con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18

telefono: 0331617978

fax: 0331617978

email: bernasconi.lucio@tin.it

PEC: lucio.bernasconi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
308/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERRO MAGGIORE Turati 23, della superficie commerciale di **64,79** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da sette edifici a sette piani fuori terra oltre l'interrato compreso tra le via Turati, via Saffi, via San Clemente e via Goldoni denominato "Le Fontane", costruito nel 1963. L'unità immobiliare è al piano terra scala "D" prospiciente su via Saffi disposto su un unico livello composto: da ingresso, cucina, soggiorno, una camere letto, un bagno, un balcone e una cantina al piano interrato. All'appartamento si accede sia da via Turati sia da via Saffi, attraversando il cortile/giardino si arriva all'edificio mediante la scala interna rivestita in marmo si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso non è blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti locali sono in marmo ad esclusione dei bagni e cucina in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in ceramica; gli infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno con specchiature a vetro; bagno vasi, bidet, lavandini, vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in gres con ringhiera parte in muratura e parte in ringhiera in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con alimentazione elettrica; impianto di riscaldamento assente ma sono presenti i termosifoni. Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre mentre la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso di carico e scarico avviene sia da via Turati che da via Saffi. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala esterna e percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in ferro, le porte ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto di illuminazione sotto traccia. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. L'immobile è presente l'ascensore e la portineria con ingresso dal via Turati.

.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala D, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 503 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Circonvallazione, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: cortile, proprietà di terzi, vano scala, proprietà di terzi, cortile. CANTINA: proprietà di terzi, corridoi, cortile su due lati. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,79 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:	€. 43.980,70
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.781,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.288,19
Data di conclusione della relazione:	07/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore comproprietario sig. MARISSA LARBI, ed era presente la figlia sig.ra MARISSA Douaa. Le operazioni peritali in data 06/02/2026 e l'accesso all'immobile si è svolto in modo regolare. La comunicazione della data del sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali alle parti sono state comunicate dal Dott. Alessio Lo Cicero incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Busto Arsizio e nominato custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/09/2004 a firma di NOVELLI FRANCO notaio in Milano ai nn. 94322/7335 di repertorio, iscritta il 21/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 133321/30807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FODIARIO.

Importo ipoteca: 260000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/09/2004 a firma di NOVELLI FRANCO notaio in Milano ai nn. 94322 di repertorio, iscritta il 07/08/2024 a MILANO 2 ai nn. 113090/20931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DI RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 130000,00.

Importo capitale: 260000,00.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/06/2010 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI MILANO ai nn. 1298 di repertorio, trascritta il 28/07/2010 a MILANO 2 ai nn. 96983/56379, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE.

La formalità è riferita solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29

pignoramento, stipulata il 05/11/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO sede a Busto A. ai nn. 6865 di repertorio, trascritta il 14/11/2025 a MILANO 2 ai nn. 162978/111686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

La formalità è riferita solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.656,76**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 441,58**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.493,48**

Millesimi condominiali: **3.1310**

Ulteriori avvertenze:

Si specifica che i millesimi di proprietà sono 3.1310, mentre i millesimi per il singolo fabbricato e le scale sono 16,700. Gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "Lattanzi Group srl" in data 22/01/2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I CERTIFICATI IPO-CATASTALI ALLEGATI ALLA PROCEDURA, SI PRECISA CHE LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO ORIGINARIO ANTECEDENTE DI 20 ANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica (dal 15/09/2004), con atto stipulato il 15/09/2004 a firma di NOVELLI FRANCO notaio in Milano ai nn. 94321 di repertorio, trascritto il 21/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 133320/70373.

Il titolo è riferito solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 08/09/1999 a firma di MATARRESE PASQUALE notaio in Milano ai nn. 85101 di repertorio, trascritto il 14/09/1999 a MILANO 2 ai nn. 87293/59720.

Il titolo è riferito solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **20/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI N.7 FABBRICATI, rilasciata il 23/02/1963

NULLA OSTA N. **118/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL PROGETTO GIA PRESENTATO PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATI, rilasciata il 03/07/1965 con il n. 6170 di protocollo, agibilità del 15/01/1969 con il n. 118 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 6 del 20/01/2024 approvazione variante del pgt del 2012, l'immobile ricade in zona B1 Ambito prevalente residenziale media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

21. B1 - B2 - B3: Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica

presenza di attività lavorative, generalmente svolte in edifici con tipologia residenziale.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, si individuano

tre sottoclassi:

Ambito B1 - Ambito prevalentemente residenziale a media densità

Ambito B2 - Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità

Ambito B3 - Ambito prevalentemente residenziale a densità definita

21.1. Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 9 delle norme del Piano delle Regole.

21.2. Modalità attuative

Titolo abilitativo semplice per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova edificazione di lotti liberi di

estensione (Sf) superiore a mq 2.500.

- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi, in cui si prevedano opere edilizie, di conversione a residenza di una SL, alla data di adozione del PGT, destinata a funzioni non residenziali.

- Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi

dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi. In caso di demolizione e ricostruzione

è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

21.3. Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale e per il solo Ambito B3 è ammesso

quanto previsto all'art. 18.8.1, anche se in eccedenza agli indici del relativo ambito, ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 8. L'edificazione dei lotti e la riedificazione

o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada

così come individuato all'interno della carta del Piano delle Regole Tavola PR02 e relativi tagli alla scala

nominale 1:2.000.

Ambito B1

IF mq/mq 0,40 - IC 0,50 - Altezza del fronte 14 m - IPF 0.20 - Distanze Art.8

Ambito B2

IF mq/mq 0.30 - IC 0.50 - Altezza del fronte 10.50 m - IPF 0.25 - Distanze Art.8

0,30 0,50 10,50 0,25 Art. 8

Ambito B3

IF mq/mq esistente - IC esistente - Altezza del fronte esistente - IPF esistente - Distanze Art. 8

21.4. Nell'ambito B3 si applicano le prescrizioni previste all'art. 18.8.1.

21.5. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti

produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni

di fumi, rumori e polveri (opere di ingegneria naturalistica, pareti verdi, vegetazione, ecc.).

L'adeguatezza

dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione

del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

21.6. Per le attività non residenziali, ricomprese all'interno degli ambiti B1, B2 e B3 legittimamente autorizzate alla data di adozione del nuovo PGT, i relativi fabbricati destinati prevalentemente alla produzione,

come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente a destinazione non residenziale;

- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 0,75;

anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona IF, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI).

Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non conteggiare le

relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a

residenza o per attività commerciali.

L'attività non residenziale potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione ma non potranno

esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

21.7. Nei casi in cui sia stato raggiunto o superato l'indice di edificabilità fondiaria (IF) dell'ambito, la

SL degli edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di pubblicazione del PGT potrà essere ampliata sino ad un massimo di 50 mq, nel rispetto degli altri parametri urbanistici. Dal previsto incremento di SL vanno detratti gli ampliamenti che hanno usufruito di analoga possibilità a norma delle previgenti previsioni degli strumenti urbanistici.

Per gli interventi di ampliamento disciplinati dal presente articolo dovrà essere stipulato specifico atto di vincolo registrato e trascritto.

. Il titolo è riferito solamente al immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull' immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel

presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO: accesso locale soggiorno demolizione parziale di parte (A), rimozione porta e demolizione mazzette (B) e rimozione di porta con allargamento e realizzazione arco (C) - PIANO INTERRATO: sono state realizzate le cantine al posto delle autorimesse (D) (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia DPR 380 s.m.i. art. 36 e 36 bis - 37 accertamento di conformità)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante la presentazione di permesso di costruire in sanatoria o Comunicazione inizio lavori asseverata

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

Costi di regolarizzazione:

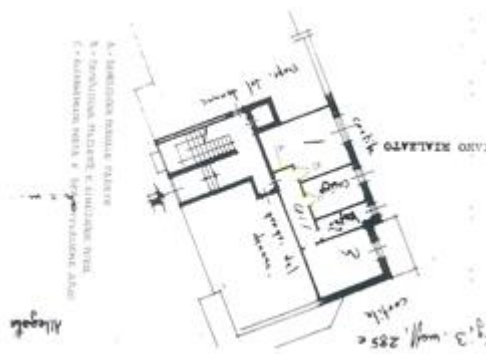
- Pratica edilizia in sanatoria: €.4.500,00
- sanzione: €.5.164,00
- diritti di segreteria: €.76,30

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.la 503 sub 29



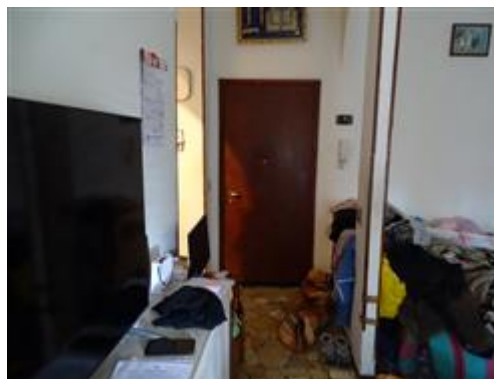
Planimetria autorizzata



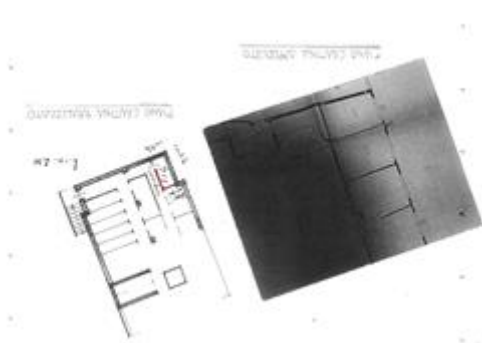
Planimetrie con modifiche



Allargamento porta cucina (C)



Demolizione (A+B)



Planimetria cantina autorizzata e realizzata



Cantina (D)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accesso locale soggiorno demolizione parziale di parte, rimozione porta e demolizione mazzette e rimozione di porta con allargamento e realizzazione arco. (normativa di riferimento: Legge 27 febbraio 1985, n. 52 e in particolare l'art. 29, comma 1-bis, introdotto dal D.L. 78/2010, che impone la conformità e le disposizioni del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78)

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

Costi di regolarizzazione:

- elaborato planimetrico: €.1.450,00
- planimetrie catastali: €.700,00
- diritti catastali: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ALIMENTAZIONE GAS dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto gas e dichiarazione conformità: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione di conformità impianto elettrico (normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto elettrico e redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- visione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in comune di Cerro Maggiore via Turati 23 - Censito al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 503 sub 29.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.



Boiler acqua calda elettrico

BENI IN CERRO MAGGIORE TURATI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERRO MAGGIORE Turati 23, della superficie commerciale di **64,79** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da sette edifici a sette piani fuori terra oltre l'interrato compreso tra le vie Turati, via Saffi, via San Clemente e via Goldoni denominato "Le Fontane", costruito nel 1963. L'unità immobiliare è al piano terra scala "D" prospiciente su via Saffi disposto su un unico livello composto: da ingresso, cucina, soggiorno, una camera letto, un bagno, un balcone e una cantina al piano interrato. All'appartamento si accede sia da via Turati sia da via Saffi, attraversando il cortile/giardino si arriva all'edificio mediante la scala interna rivestita in marmo si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso non è blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti i locali sono in marmo ad esclusione dei bagni e cucina in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in ceramica; gli infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno con specchiature a vetro; bagno vasi, bidet, lavandini, vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromata predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in gres con ringhiera parte in muratura e parte in ringhiera in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con alimentazione elettrica; impianto di riscaldamento assente ma sono presenti i termosifoni. Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre mentre la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso di carico e scarico avviene sia da via Turati che da via Saffi. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala esterna e percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in ferro, le pareti ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto di illuminazione sotto traccia. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. L'immobile è presente l'ascensore e la portineria con ingresso dal via Turati.

.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala D, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 503 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Circonvallazione, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: cortile, proprietà di terzi, vano scala, proprietà di terzi, cortile. CANTINA: proprietà di terzi, corridoi, cortile su due lati. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



Accesso pedonale da via Turati



Vialetto pedonale di accesso e vista portineria da via Turati



Vista da via Saffi appartamento



Vista ingresso cortile ingresso al fabbricato



Vista ingresso fabbricato

Vista fabbricato da via Saffi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Legnano, Rho). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parrocchia dei santi Cornelio e Cipriano, edificata nel 1700, il Palazzo Dal Re..



Parrocchia dei Santi Cornelio e Cipriano



Il Palazzo del Re

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa Km 26
autobus distante 500 ml via Catullo
autostrada distante Autostrada Dei Laghi ingresso
Legnano a 600 ml
ferrovia distante Stazione di Legnano a 5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a.; solai in c.a e laterizio; murature perimetrali in cassa vuota; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto copertura e piana e gronda in cemento, canali e discendenti in rame; scala interna rivestita in marmo ringhiera in ferro verniciato, serramenti in legno con vetro semplice con avvolgibili in pvc color marrone chiaro; porta ingresso atrio in alluminio e vetro con pavimentazione in marmo; atrio ingresso scala e pareti rivestite in marmo chiaro, facciate parte intonacata e parte rivestita a mattoncini con zoccolo in pietra; opere in ferro a disegno semplice; percorsi comuni vialetti e marciapiede in pietra a spacco mentre cortili in conglomerato bituminoso; recinzione muretto in c.a con sovrastante cancellata; cancello passo carraio in ferro verniciato apertura manuale, cancello pedonale in ferro verniciato con apertura elettrica; la restante area scoperta a verde piantumato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina bituminosa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in parte in mattoncini e parte intonacato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in parte in pietra spaccata e parte in conglomerato bituminoso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parte in marmo parte in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in zoccolatura in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : ascensore elettrici conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : analogico conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : pvc la reti di smaltimento è realizzata in acque nere con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : pvc la reti di smaltimento è realizzata in acque bianche con recapito in pozzi perdenti conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : esterno tubo in ferro con alimentazione a cucina conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : interrato con alimentazione in cucina, bagno, bollitore , la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : NON PRESENTE i diffusori sono in termosifoni in ghisa		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

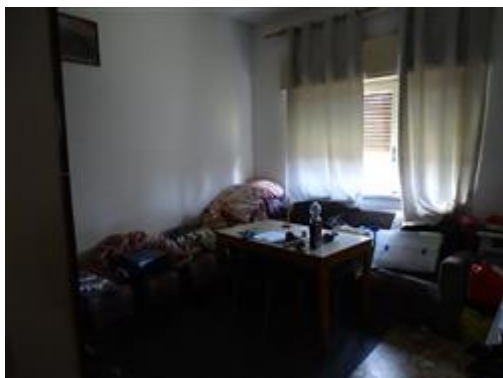
<i>balconi</i> : costruiti in misto acciaio-cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



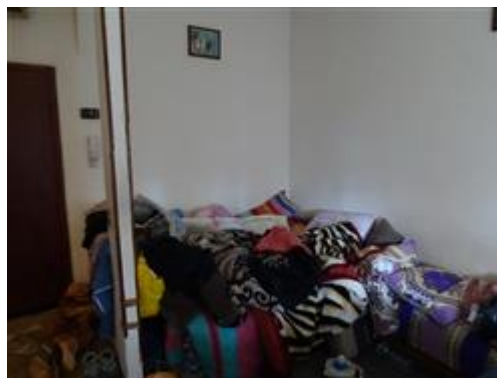
Vista atrio ingresso



Vista atrio e ingresso appartamento



Vista soggiorno



Vista soggiorno e ingresso



Vista corridoio



Vista cucina

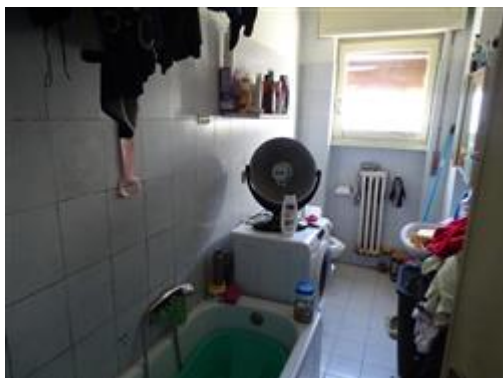
CONSISTENZA:

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

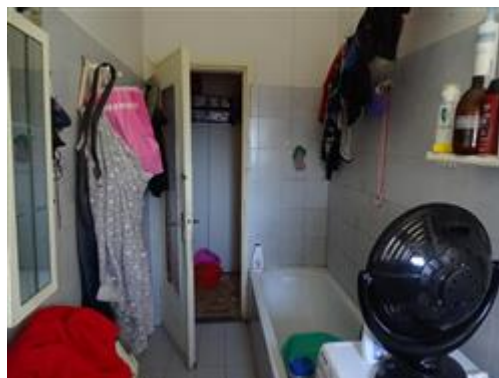
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento: [(5.50x8.00)+ (4.85x3.60)]=	61,46	x	100 %	=	61,46
balcone: (3.60x1.50)=	5,40	x	30 %	=	1,62
cantina: (1.85x3.70)=	6,85	x	25 %	=	1,71

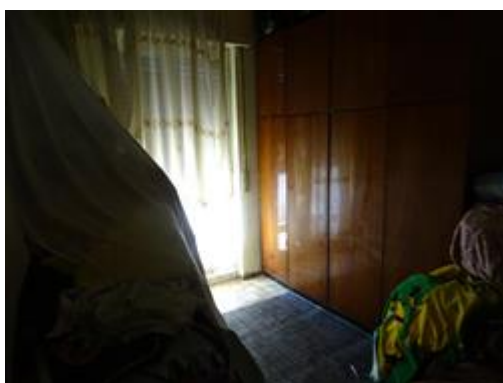
Totale:	73,71	64,79
---------	-------	-------



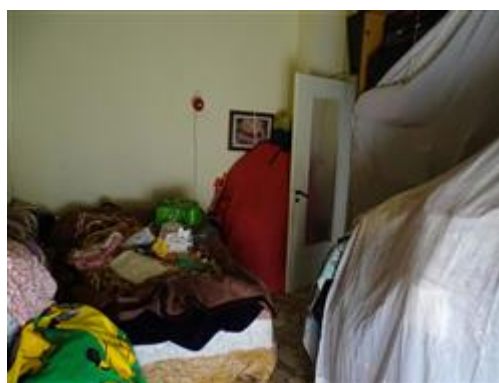
Vista bagno



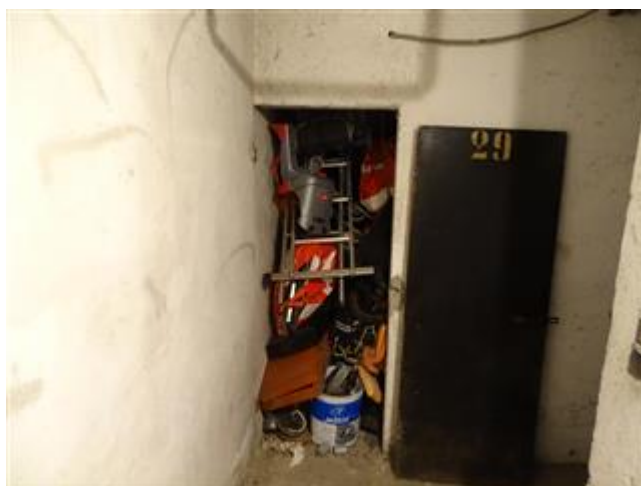
Vista bagno



Vista camera



Vista camera



Vista cantina



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Milano Brianza e Lodi listino 2 del 2025 (03/03/2025)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Milano e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un maggior apprezzamento sono per monolocali e bilocali nel settore residenziale, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: appartamenti con impianti obsoleti e da ristrutturare in zona semicentrale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per l'appartamento 900,00 al mq €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,79	x	900,00	=	58.311,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 58.311,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 58.311,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: Centro Rotondi Alessandro e C sas, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Milano Brianza e Lodi listino 2 del 2025

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	64,79	0,00	58.311,00	58.311,00
				58.311,00 €	58.311,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.330,30**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.980,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.199,04**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.781,66**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.493,48**

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: **€. 37.288,19**

data 07/03/2026

il tecnico incaricato
Lucio Bernasconi