



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Gian Paolo Balestrini

CF: BLSGPL54C24I441T

con studio in SARONNO (VA) VIA TRENTO 10

telefono: 0296701997

email: gpbalestrini@libero.it

PEC: gianpaolo.balestrini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
100/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN VITTORE OLONA VIA PUCCINI GIACOMO 5, della superficie commerciale di **180,41** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio in esame è costruito in un lotto di terreno della superficie di circa mq. 550,00 ed è relativo ad una villetta unifamiliare costituita da un seminterrato (ad oggi piano S1), ad un piano rialzato (ad oggi primo terra). L'appartamento è così composto: al piano terra sono presenti una scala d'accesso che porta ad un balcone loggiato, ingresso in soggiorno con accesso ad altro balcone, sulla sinistra dell'ingresso locale cucina; vano disimpegno alla zona notte con due bagni e quattro camere di cui tre con affaccio a balconi. Inoltre è presente vano scala che collega il piano interrato (cantina magazzino) e box. Dalla concessione edilizia si evince che il vano cantina (denominata in concessione magazzino) è a pianta libera, nel reale è suddiviso in vari locali compreso un bagno. In concessione il box non è evidenziato mentre è stata eseguita una scheda catastale separata con muratura dalla cantina. L'ingresso alla proprietà avviene antistante area di parcheggio su via G. Puccini tramite cancello pedonale, entrando si accede ad un giardino privato con vialetto che porta al terrazzo coperto e alla porta di ingresso dell'abitazione. Cannello carrabile con scivolo per il box interrato; Al piano cantina con ingresso al box è stata costruita una tettoia senza concessione, quindi deve essere sanata o demolita. Si segnala che al confine della proprietà verso nord-ovest è posizionato un traliccio d'alta tensione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di h. 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 249 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 113.621,00 Euro, indirizzo catastale: PUCCINI GIACOMO n. 5, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONC EDILIZIA N. 1/81
Coerenze: A nord-est mapp 192 fg.7; a sud-est via G. Puccini; a sud-ovest mapp 250 e237 fg 7; a nord-ovest mapp 192 fg 7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

A.1 cantina. Dall'esame della concessione edilizia si rileva che il vano cantina, denominato 'magazzino', è assentito come ambiente unico a pianta libera. Il sopralluogo ha invece evidenziato che lo stesso risulta suddiviso in più locali, tra cui un servizio igienico. Inoltre, al piano cantina risulta presente una planimetria catastale relativa a un box. Si riscontra pertanto una difformità tra il titolo edilizio, lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, che richiede ulteriori verifiche in ordine alla legittimità urbanistico-edilizia delle opere realizzate.

A.2 box doppio, composto da UNICO LOCALE.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 249 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: VIA PUCCINI GIACOMO n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONC EDILIZIA N. 1/81

Nel piano cantina risulta presente una planimetria catastale relativa a un box. Si riscontra pertanto una difformità tra il titolo edilizio, lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, che richiede ulteriori verifiche in ordine alla legittimità urbanistico-edilizia delle opere realizzate."

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,41 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	75,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 357.760,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 339.872,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 339.800,00
Data di conclusione della relazione:	22/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto di perizia all'accesso era libero, con la presenza del Sig. _____ e della Dott.ssa ' _____ curatrice dell'eredità di _____ deceduto

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2012 a firma di Notaio _____ ai nn.

104195/16321 di repertorio, iscritta il 23/04/2012 a Milano 2 ai nn. R.G. 41284 R.P. 6810., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Debitore non datore di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/03/2026 a firma di Uff. Giud. Tribunale Di Busto Arsizio ai nn. 1722 di repertorio, trascritta il 21/04/2026 a Milano 2 ai nn. R.G. 55184 R.P. 38403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a su NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 1, NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 2.

Si precisa che il sig. cassoli andrea e' deceduto e che sua eredita' e' stata dichiarata giacente in persona della dott.ssa

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:

spese autonome. Non è stata rilevata certificazione APE da una analisi sommaria risulta cat. G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12 CIASCUNO, in forza di atto amministrativo di certificato di denunciata successione (dal 20/10/2015), registrato il 20/10/2015 a Legnano ai nn. 1071/9990, trascritto il 04/02/2016 a Milano 2 ai nn. R.G. 10655 R.P. 6715.

Il titolo è riferito solamente a NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 1, NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8 ciascuno, in forza di atto amministrativo di certificato di denunciata successione (dal 19/12/2017), con atto stipulato il 19/12/2017 a firma di successione, registrato il 19/12/2017 a Legnano ai nn. 1209/9990, trascritto il 06/03/2018 a Milano 2 ai nn. R.G. 29607 R.P.19943.

Il titolo è riferito solamente a NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 1, NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 2, .

Da _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduta in data 23 agosto 2017 degli immobili NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 1, NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 2,

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12 ciascuno, in forza di atto pubblico notarile di donazione accettata (dal 19/11/2020), con atto stipulato il 19/10/2020 a firma di Notaio
ai nn. 55915/6990 di repertorio, trascritto il 02/12/2020 a Milano 2 ai nn. R.G. 138912 R.P.88778.

Il titolo è riferito solamente a NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 1, NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 2, NCEU Foglio 7 Particella 192 Subalterno 1.

Da per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale degli immobili NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 1, NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 2, NCEU Foglio 7 Particella 192 Subalterno 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 19/11/2020), con atto stipulato il 19/11/2020 a firma di Notaio ai nn. 55915/6990 di repertorio, trascritto il 02/12/2020 a Milano 2 ai nn. R.G. 138911 R.P. 88777.

Da per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 1, NCEU Foglio 7 Particella 249 Subalterno 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di diritti pari a 1/2 di abitazione, in forza di atto amministrativo di certificato di denunciata successione (dal 20/10/2015 fino al 23/07/2017), registrato il 20/10/2015 a Legnano ai nn. 1071/9990, trascritto il 04/02/2016 a Milano 2 ai nn. R.G. 10655 R.P. 6715.

A l'immobile di cui alla procedura per diritti pari a 1/2 della proprietà è pervenuto per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 19 maggio 1981 al numero di registro generale 31537 e numero di registro particolare 24629 da

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE AD EDIFICARE N. 1/81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA D'ABITAZIONE E MAGAZZINO, rilasciata il 29/01/1981 con il n. 1/81 di protocollo, agibilità del 04/10/1989 con il n. 1/81 di protocollo.

VOLTURA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN DATA 29/11/1982 A

FOGNATURA N. AF 248, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FOGNATURA, rilasciata il 01/01/1987 con il n. 248 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera variante di rettifica con la Delibera di Consiglio n. 26 del 24/10/2024, l'immobile ricade in zona ZONE PRODUTTIVE D1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ARTICOLO 24 ZONE D1 – ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI

1. Sono le zone produttive esistenti o in via di completamento.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

? Residenza: 1.c. Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche con il limite di 150

mq. di Su per ogni attività – 1.e. Accessori alla residenza;

? Attività economiche: 2.b. Attività industriali e artigianali – 2.c.1.5. Autosaloni, mobilifici, esposizioni

merceologiche – 2.c.1.8. artigianato di servizio – 2.c.1.9. Commercio all'ingrosso (fatto salvo quanto previsto ai successivi articoli 42 e 43) – 2.c.1.10. Pubblici esercizi connessi con il gioco d'azzardo – 2.c.4.3. limitatamente alle palestre aventi Superficie lorda max pari a 500 mq. – 2.c.4.6. Attrezzature private per il tempo libero finalizzate allo svolgimento di attività musicali senza affluenza di pubblico.

Non sono ammesse:

- tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti;
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e/o bevande svolte congiuntamente all'attività di palestra, salvo distributori automatici.

3. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici

e dei materiali liquidi e solidi di rifiuto.

4. Nelle Zone D1 gli interventi si attuano con modalità diretta.

5. Gli interventi nelle Zone D1 sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria: IF = 0,80 mq/mq
- Altezza dell'edificio H = 15,00 m
- Distanza minima dai confini: Ds = 6,00 m
- Indice di copertura: Ic = 0,60 mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA (Rialzato) CONFORME, PIANO CANTINA (in concessione denominata magazzino) DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA con locale bagno e tre locali separati mentre la caldaia non è stata delimitata e BOX NON PRESENTI IN CONCESSIONE, OLTRE ALLA DIVERSA DIMENSIONE DELLO SCIVOLO in larghezza e con l'angolo smussato al piano cantina costruito ad angolo retto Al piano cantina con ingresso al box è stata costruita una tettoia senza concessione, quindi deve essere sanata o demolita (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: MEDIANTE SCIA IN SANATORIA

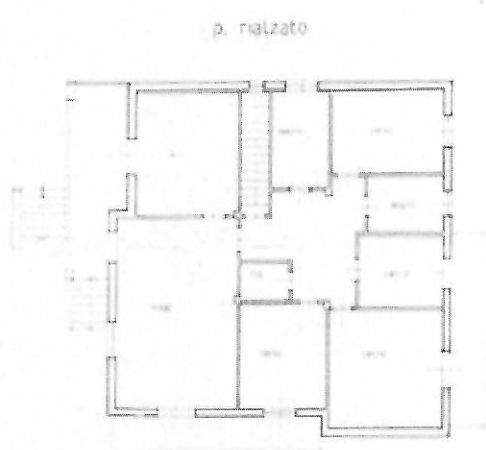
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

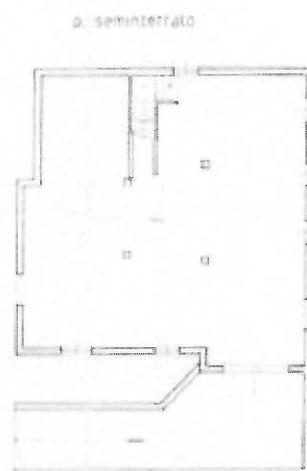
- SANATORIA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA CON BAGNO E BOX € 3500 + SANZIONI DEL COMUNE: € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

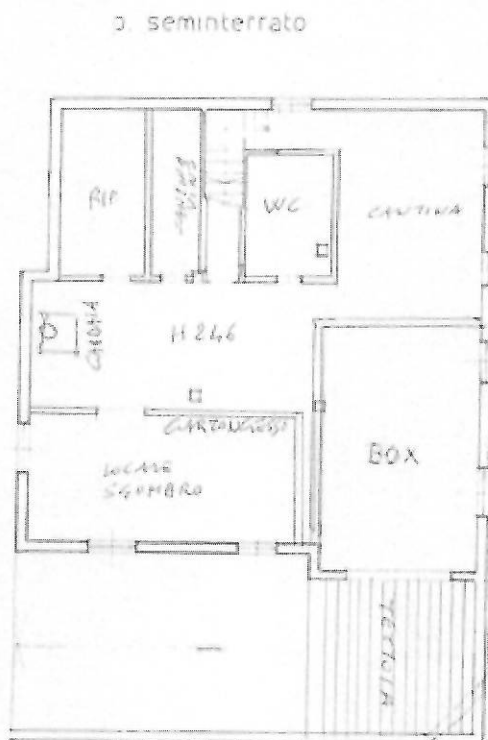
Questa situazione è riferita solamente a CANTINA (MAGAZZINO) SCIVOLO E TETTOIA



PIANTA PIANO T. AUTORIZZATO



PIANO S1 AUTORIZZATO



PIANO S1 RILEVATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO INTERRATO E SCIVOLO adeguamento Docfa dopo aver effettuato scia in sanatoria (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento docfa cantina con scivolo: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

Questa situazione è riferita solamente a PIANO INTERRATO E SCIVOLO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA TOTALE DELLE CERTIFICAZIONI IMPIANTI (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA E STESURA DI CERTIFICAZIONI IMPIANTO IDROTERMOSANIRIO , ELETTRICO, GAS: € 2.000,00

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA PUCCINI GIACOMO 5

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN VITTORE OLONA VIA PUCCINI GIACOMO 5, della superficie commerciale di **180,41** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio in esame è costruito in un lotto di terreno della superficie di circa mq. 550,00 ed è relativo ad una villetta unifamiliare costituita da un seminterrato (ad oggi piano S1), ad un piano rialzato (ad oggi primo terra). L'appartamento è così composto: al piano terra sono presenti una scala d'accesso che porta ad un balcone loggiato, ingresso in soggiorno con accesso ad altro balcone, sulla sinistra dell'ingresso locale cucina; vano disimpegno alla zona notte con due bagni e quattro camere di cui tre con affaccio a balconi. Inoltre è presente vano scala che collega il piano interrato (cantina magazzino) e box. Dalla concessione edilizia si evince che il vano cantina (denominata in concessione magazzino) è a pianta libera, nel reale è suddiviso in vari locali compreso un bagno. In concessione il box non è evidenziato mentre è stata eseguita una scheda catastale separata con muratura dalla cantina. L'ingresso alla proprietà avviene antistante area di parcheggio su via G. Puccini tramite cancello pedonale, entrando si accede ad un giardino privato con vialetto che porta al terrazzo coperto e alla porta di ingresso dell'abitazione. Cannello carrabile con scivolo per il box interrato; Al piano cantina con ingresso al box è stata costruita una tettoia senza concessione, quindi deve essere sanata o demolita. Si segnala che al confine della proprietà verso nord-ovest è

posizionato un traliccio d'alta tensione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di h. 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 249 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 113.621,00 Euro, indirizzo catastale: PUCCINI GIACOMO n. 5, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONC EDILIZIA N. 1/81
Coerenze: A nord-est mapp 192 fg.7; a sud-est via G. Puccini; a sud-ovest mapp 250 e237 fg 7; a nord-ovest mapp 192 fg 7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano Busto A. Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio

nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

musci	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
palestra	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
piscina	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
polizia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stadio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
teatro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
università	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
verde attrezzato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante 2 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 2 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 4 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è così composto: Al piano terra sono presenti una scala d'accesso che porta ad un balcone loggiato, ingresso in soggiorno con accesso ad altro balcone, sulla sinistra dell'ingresso locale cucina; vano disimpegno alla zona notte con due bagni e quattro camere di cui tre con affaccio a balconi. Inoltre è presente il vano scala che collega il piano interrato (cantina) e box. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, e le camere in parquet, mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno mentre i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato. L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia e di un impianto elettrico e idro-sanitario di tipo tradizionale; l'appartamento è servito da citofono. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in DISCRETO stato di conservazione visto la vetustà dell'immobile.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> anta battente realizzati in legno	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

tamburato

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella stanza

★★★★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevata

al di sotto della stanza

★★★★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in intonaco tinto con coibentazione in non rilevata

al di sotto della stanza

★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della stanza

★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

al di sotto della stanza

★★★★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

negli spazi

★★★★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica

nella stanza

★★★★★☆☆☆☆

scaie: intrna con rivestimento in graniglia

medesimo

★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti

citofonico: voce conformità: non rilevata

assoluto

★★★★★☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevata

assoluto

★★★★★☆☆☆☆

fognatura: sottotraccia con recapito in FOGNATURA COMUNALE conformità: non rilevata

nell'ambito

★★★★★☆☆☆☆

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevata

al di sotto della stanza

★★★★★☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a acquedotto comunale conformità: non rilevabile

al di sotto della stanza

★★★★★☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in acqua calda i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

medesimo

★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture

balconi: costruiti in CLS

nella stanza

★★★★★☆☆☆☆

fondazioni: costruite in CLS

nella stanza

★★★★★☆☆☆☆

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella stanza

★★★★★☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in muratura

al di sotto della stanza

★★★★★☆☆☆☆



**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*

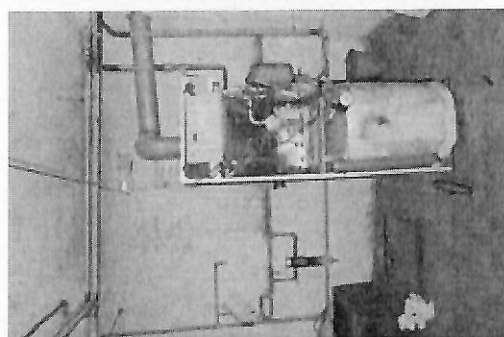
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	150,00	x	100 %	=	150,00
balconi	43,66	x	33 %	=	14,41
giardino	160,00	x	10 %	=	16,00
Totale:	353,66				180,41

ACCESSORI:

cantina. Dall'esame della concessione edilizia si rileva che il vano cantina, denominato 'magazzino',

è assentito come ambiente unico a pianta libera. Il sopralluogo ha invece evidenziato che lo stesso risulta suddiviso in più locali, tra cui un servizio igienico. Inoltre, al piano cantina risulta presente una planimetria catastale relativa a un box. Si riscontra pertanto una difformità tra il titolo edilizio, lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, che richiede ulteriori verifiche in ordine alla legittimità urbanistico-edilizia delle opere realizzate.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	122,00	x	50 %	=	61,00
Totale:	122,00				61,00



box doppio, composto da UNICO LOCALE.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 249 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: VIA PUCCINI GIACOMO n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONC EDILIZIA N. 1/81

Nel piano cantina risulta presente una planimetria catastale relativa a un box. Si riscontra pertanto una difformità tra il titolo edilizio, lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, che richiede ulteriori verifiche in ordine alla legittimità urbanistico-edilizia delle opere realizzate."

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	28,00	x	50 %	=	14,00
Totale:	28,00				14,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo il metodo "sintetico-comparativo" tenendo conto delle seguenti considerazioni:

- consistenza dell'unità immobiliare e della sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare;
- quotazioni fornite dall'osservatorio immobiliare e della camera di commercio di Milano;
- indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili e caratteristiche simili.

il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1425,00 x mq 255,41 = € 363.959,25

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **363.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 363.960,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 363.960,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata secondo il metodo "sintetico-comparativo" tenendo conto delle seguenti considerazioni:

- consistenza dell'unità immobiliare e della sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare;
- quotazioni fornite dall'osservatorio immobiliare e della camera di commercio di Milano;
- indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili e caratteristiche simili.

il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1425,00 x mq 255,41 = € 363.959,25

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SAN VITTORE OLONA, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	villa singola	180,41	75,00	363.960,00	363.960,00
				363.960,00 €	363.960,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 357.760,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 17.888,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 339.872,00**

Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 72,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 339.800,00

data 22/07/2026

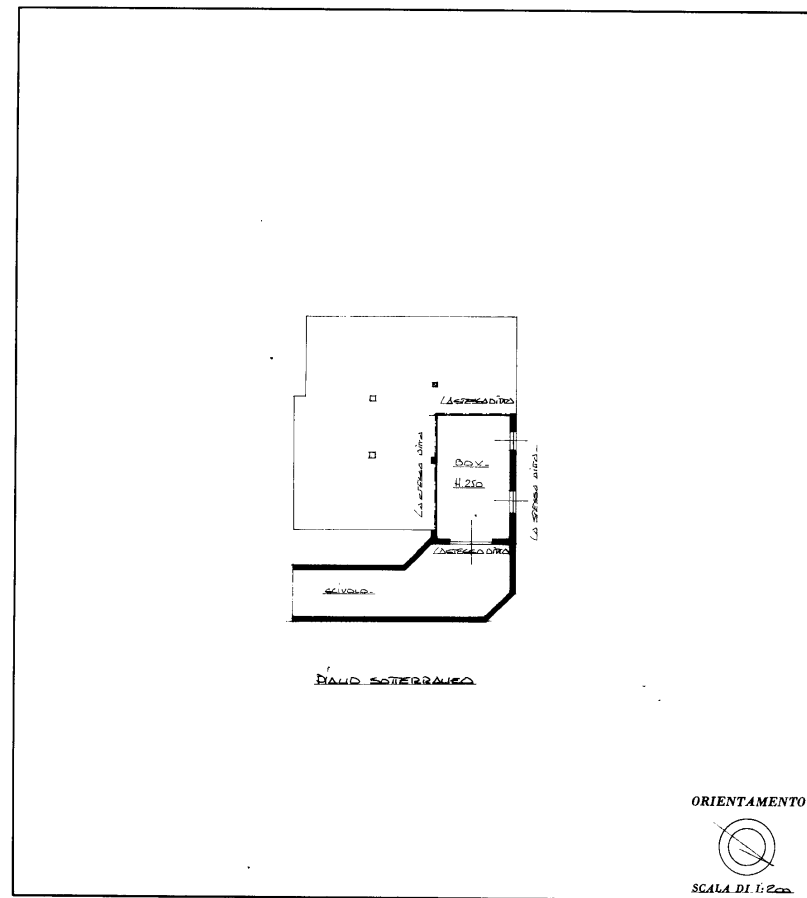
il tecnico incaricato
Arch. Gian Paolo Balestrini

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

2
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via PUCCINI
Ditta x 1/2Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO data x 1/2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°PARTITA
FOGLIO 7
ANNO 249
F. 2Compilata dal GEOL.
(Firma, nome e cognome del tecnico)
ANTONIO BOUSSET
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO
DATA
Firma:LIBRERIA DEGLI UFFICI
20121 MILANO
Via F. Testi, 10 - Telefono 600.127Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/05/2026 - Comune di SAN VITTORE OLONA(1409) - < Foglio 7 - Particella 249 - Subalterno 2 >
VIA PUCCINI GIACOMO n. 5 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/07/1984 - Data: 26/05/2026 - n. T70142 - Richiedente: BLSGPL54C241441T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 480

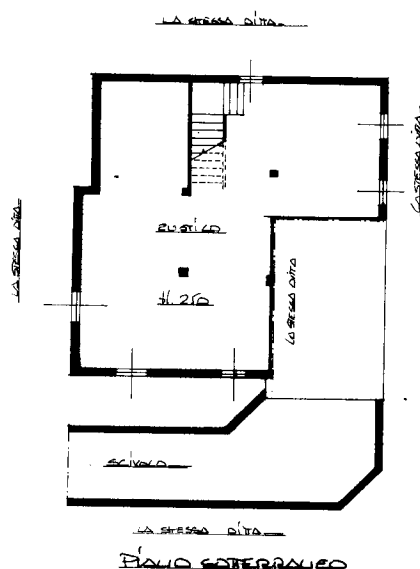
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(REGIO DECRETO LEGGE 13 APRILE 1959, N. 452)

2

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VITTORE OLONA (MI) Via PUCCINI 105
Ditta 214
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°



ARTITA.
FOGLIO
MAPPALE 249
1

Compilata dal CEGLI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO n° 1165

DATA

FIRMA:

12-7-1984



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/07/1984 - Data: 26/05/2026 - n. T70139 - Richiedente: BLSGPL54C24I441T

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

