



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

15/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa BALLARINI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Pietro Moretti

CF:MRTPTR67D23C004P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 3382039648

email: pietro@studiorm.net

PEC: pietro.moretti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO via dei Frassini 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **101,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.1, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario. APPARTAMENTO: affaccio su spazi comuni, sub.12, sub.1 bcnc, sub.14. CANTINA: sub.14, terrapieno, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.I box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.1 bcnc, terrapieno, sub.43.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 218.000,00
Data di conclusione della relazione: 08/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. De Vincentis senza alcun titolo. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupata dal Sig. De Vincentis e famiglia. L'utilizzo delle unità risulta esercitato senza titolo.

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:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33918-6526 di repertorio, trascritta il 04/06/2013 a Milano 2 ai nn. 51467-7258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33921-6529 di repertorio, trascritta il 06/06/2013 a Milano 2 ai nn. 52494-7413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RESTRIZIONE DI BENI

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33956-6553 di repertorio, trascritta il 21/06/2013 a Milano 2 ai nn. 58102-39837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 16/04/2015 a firma di Notaio Carugati ai nn. 107537-18460 di repertorio, trascritta il 25/11/2025 a Milano 2 ai nn. 37421-24726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

ATTO TRA VIVI, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a fg.19 mapp.1297 sub.701 / fg.19 mapp.1295.

SERVITU' DI ELETTRODOTTO SERVITU' DI PASSO CARRAIO E PEDONALE

ATTO TRA VIVI, stipulata il 25/11/2025 a firma di Notaio Cantù ai nn. 52043-26412 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE EDILIZIA

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/03/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 29911-4356 di repertorio, trascritta il 27/04/2011 a Milano 2 ai nn. 46963-27033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 31770-5388 di repertorio, iscritta il 18/01/2012 a Milano 2 ai nn. 5702-794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1.800.000.

Importo capitale: 900.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Cabina ENEL fg.19 mapp.1297 sub.701 / fg.19 mapp.1295.

Si precisa che il fabbricato di cui al fg.19 mapp.1297 sub.701 è costituito da Cabina Enel ancora intestata a Est Ticino Società Cooperativa. L'unità dovrà essere ceduta al condominio in quanto bene comune. VEDI ANNOTAZIONI NELLE ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATE. Comunicazione n. 16601 del 08/09/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 08/09/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 12/03/2025 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 26-2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Vedi annotazione nelle allegate ispezioni ipotecarie.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.400,00

Millesimi condominiali:

32,36

Ulteriori avvertenze:

Dati ricevuti dall'amministratore condominiale:

Studio Rag. Paolo Tosi Via M. D'Azeglio n. 56 - 20025 LEGNANO (MI) Tel/Fax:
0331-45.61.83 e-mail: paolo.tosi31@virgilio.it

LE SPESE SI RIFERISCONO ALL'ESERCIZIO 2024/2025. NON DISPONIBILI LE SPESE PRECEDENTI IN QUANTO L'AMMINISTRAZIONE STUDIO RAG. PAOLO ROSSI E' DI RECENTE NOMINA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IN MERITO ALLA COMPLETA CRONOLOGIA E INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

Con particolare riferimento a:

- successione in morte di Carlo Buzzi deceduto il 7 agosto 1990, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Legnano il 6 febbraio 1991 n.93 vol.225, trascritta a Milano 2 l'1 settembre 1992 n.69938/49788. Eredi: Arduina Fracchia (27.05.1921), Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946). Beni lasciati in eredità: quota di 1/1 - (tra gli altri, C.T. - mappale 300 del foglio 19); l'accettazione tacita dell'eredità in morte di Carlo Giacomo Buzzi, deceduto il 7 agosto 1990 da parte degli eredi Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) 1990 da parte degli eredi Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) - (C.T. - mappale 299, 300 del foglio 19) è stata trascritta a Milano 2 il 4 dicembre 2007 n.181882/95692;
- atto di divisione in data 15 aprile 1991 n.3045/10958 di repertorio notaio Patrizia Codecasa di Lodi, ivi registrato, atti pubblici il 3 maggio 1991 n.1079 serie 1/V, trascritto a Milano 2 il 14 maggio 1991 n.39833/30152 tra Arduina Fracchia (27.05.1921), Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) - con assegnazione ad Alberto Buzzi e Magda Buzzi - (tra gli altri, C.T. - mappale 300 del foglio 19).
- atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 19 novembre 2003 n.11549/6888 di repertorio notaio Oreste Cirillo di Parabiago, registrato a Legnano, atti privati il 27 novembre 2003 n.381 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 n.174880/102978 da Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) a Immobiliare Ross S.r.l., con sede in Busto Garolfo - (tra gli altri - C.T. mappale 300 del foglio 19).
- atto di vendita in data 20 novembre 2007 n.51903/26299 di repertorio notaio Cesare Cantù di Milano, trascritto a Milano 2 l'11 dicembre 2007 n.186123/98104 da Immobiliare Ross S.r.l., con sede in Milano a Est - Ticino - Società Cooperativa, con sede in Castano Primo - (C.T. mappale 1260 del foglio 19);
- che agli atti testé citati ed a quelli dai medesimi richiamati le parti fanno riferimento per patti, clausole, condizioni e servitù negli stessi contenuti;
- che con atto ricevuto in data 6 dicembre 2007 al n. 52.043/26.412 di repertorio dal Notaio Cesare Cantù di Milano, registrato a Milano 6 il 29 dicembre 2007 al n. 32773 -Serie 1T -Atti Pubblici -e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano -Servizio di Pubblicità Immobiliare -Circoscrizione 2 -in data 31 dicembre 2007 ai nn. 197797/104970 venne stipulata tra la detta Società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA", la Società "I NAVIGLI S.R.L." ed il Comune di Legnano una convenzione di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150; tale convenzione è stata successivamente modificata con atto ricevuto in data 30 marzo 2011 al n. 29.911/4.356 di repertorio dal Notaio Domenico Orlando di Milano, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2011 al n. 10567 Serie 1T -Atti Pubblici -e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare -Circoscrizione 2 -in data 27 aprile 2011 ai nn. 46963/27033, essendo stato richiesto dalle società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA" e "I NAVIGLI S.R.L." accesso all'incentivo volume ex

art. 52 NTA PRG per interventi compatibili
con il P.EN.CO. -Piano Energetico Comunale;

-che in dipendenza di frazionamento presentato all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 10 settembre 2010 Prot. n. MI0669436 l'area di cui al mappale 1260 del foglio 19 ha originato i mappali 1295 (milleduecentonovantacinque) di ettari 0.35.04 (are trentacinque e centiare quattro -metri quadrati tremilacinquecentoquattro) e 1296 (milleduecentonovantasei) di ettari 0.00.24 (centiare ventiquattro -metri quadrati ventiquattro);

-che in dipendenza di tipo mappale presentato all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 8 novembre 2010 Prot. n. MI0876441 l'area di cui al mappale 1296 del foglio 19 ha originato il mappale 1297 (milleduecentonovantasette) di ettari 0.00.24 (centiare ventiquattro -metri quadrati ventiquattro);

-che in dipendenza di frazionamento e tipo mappale presentati all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 8 novembre 2012 Prot. n. MI0804663 l'area di cui al mappale 1295 del foglio 19 ha originato i mappali 1346 (milletrecentoquarantasei) di ettari 0.04.51 (are quattro e centiare cinquantuno -metri quadrati quattrocentocinquantuno), 1347 (milletrecentoquarantasette) di ettari 0.22.62 (are ventidue e centiare sessantadue -metri quadrati duemiladuecentosessantadue) e 1348 (milletrecentoquarantotto) di ettari 0.07.91 (are sette e centiare novantuno -metri quadrati settecentonovantuno);

-che sull'area di cui al detto mappale 1347 del foglio 19 la Società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA" ha edificato, in forza dei provvedimenti autorizzativi di cui infra, un fabbricato residenziale con annesse aree ad uso giardino (mappale 1346) e strada privata esterna (mappale 1348) nonché cabina elettrica (mappale 1297); il complesso immobiliare ha accesso dal civico 1 (pedonale) e dal civico 5 (carraio) della via privata dei Frassini; il fabbricato ad uso prevalente abitativo -essendo solo due unità immobiliari poste al piano terreno destinate a negozi -è servito da due scale ed è costituito da sei piani fuori terra, oltre al piano interrato ad uso cantine, box e locali tecnici comuni;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di Notaio Cantù ai nn. 51903-26299 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a Milano 2 ai nn. 186123-98104.

IN MERITO ALLA COMPLETA CRONOLOGIA E INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 155** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, presentata il 27/12/2008 con il n. prot. 48180-20185 di protocollo, rilasciata il 04/03/2010, agibilità del 18/01/2017

Permesso di Costruire - Variante 1 **N. 155**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, presentata il 03/10/2011 con il n. prot. 42812 di protocollo, rilasciata il 01/03/2013 con il n. prot. 42812 di protocollo, agibilità del 18/01/2017

Permesso di Costruire - Variante 2 **N. 155**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, rilasciata il 29/04/2013, agibilità del 18/01/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024 - BURL SAC n. 37 del 11 settembre 2024, l'immobile ricade in zona RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario (Art. 26)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA DEI FRASSINI 1, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO via dei Frassini 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **101,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.1, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario. APPARTAMENTO: affaccio su spazi comuni, sub.12, sub.1 bcnc, sub.14. CANTINA: sub.14, terapieno, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
cinema
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.4,5
ferrovia distante ca. km.2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:



stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su sette livelli di cui uno interrato e sei fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale composto da quattro edifici di grandi dimensioni.

L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via dei Frassini, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box avviene dalla rampa di accesso carraio a piano interrato.

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via dei Frassini, rampa di accesso e corsello di manovra. Cantina di piccole dimensioni raggiungibile dagli spazi comuni.

P2: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, angolo cucina, disimpegno, due bagni, due camere due balconi.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'appartamento presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a pannelli radianti e acqua calda sanitaria centralizzati, predisposizione per condizionatori tipo split con unità esterna. Il box a e la cantina a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. E' presente un impianto di domotica condominiale per la gestione impianti. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> condominiale realizzato in metallo con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Finestre/Porte finestre realizzati in Legno/Vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura , il rivestimento è realizzato in Intonacata e tinteggiata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Condominiale - Gres di ceramica / Cemento / Verde piantumato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Gres di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Portoncino di ingresso realizzati in Portoncino di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: Condominiali con rivestimento in Pietra naturale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: Condominiale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: Condominiale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: Predisposizione tipo Split con unità esterna

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: Autonomo con alimentazione a Metano

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: Condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: Condominiale con alimentazione in Metano i diffusori sono in Pannelli radianti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
Balconi	29,50	x	30 %	=	8,85
Cantina	2,70	x	25 %	=	0,68
Totale:	124,20				101,53



tecnico incaricato: Arch. Pietro Moretti
Pagina 10 di 55

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.1 bcnc, terrapieno, sub.43.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via dei Frassini 9

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.466,00 pari a 2.031,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via dei Frassini 9

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.043,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via dei Frassini 9

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 219.216,00 pari a 2.029,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.350,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 1.725,00

Valore massimo: 2.212,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Tre comparabili derivanti da compravendite di unità inserite nello stesso fabbricato.

Per gli immobili selezionati

- Vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 - DEI". Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.
- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.
- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori

immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 220.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 220.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 220.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,52	10,00	220.000,00	220.000,00
				220.000,00 €	220.000,00 €

tecnico incaricato: Arch. Pietro Moretti
Pagina 13 di 55

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.000,00

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:	€. 220.000,00
--	----------------------

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
---	---------

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.400,00
--	-------------

Arrotondamento del valore finale:	€. 600,00
-----------------------------------	-----------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.000,00
---	----------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO via dei Frassini 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **85,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.1, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario. APPARTAMENTO: sub.14, parti comuni, sub.16, affaccio su parti comuni. CANTINA: sub.43, sub.44, terrapieno, sub.14, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.I **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.1 bcnc, terrapieno, sub.37, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 193.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 193.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 192.000,00
Data di conclusione della relazione: 08/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ed inutilizzato.

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:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33918-6526 di repertorio, trascritta il 04/06/2013 a Milano 2 ai nn. 51467-7258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33921-6529 di repertorio, trascritta il 06/06/2013 a Milano 2 ai nn. 52494-7413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RESTRIZIONE DI BENI

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33956-6553 di repertorio, trascritta il 21/06/2013 a Milano 2 ai nn. 58102-39837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO, stipulata il 16/04/2015 a firma di Notaio Carugati ai nn. 107537-18460 di repertorio, trascritta il 25/11/2025 a Milano 2 ai nn. 37421-24726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

ATTO TRA VIVI, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a fg.19 mapp.1297 sub.701 / fg.19 mapp.1295.

SERVITU' DI ELETTRODOTTO SERVITU' DI PASSO CARRAIO E PEDONALE

ATTO TRA VIVI, stipulata il 25/11/2025 a firma di Notaio Cantù ai nn. 52043-26412 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE EDILIZIA

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/03/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 29911-4356 di repertorio, trascritta il 27/04/2011 a Milano 2 ai nn. 46963-27033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 31770-5388 di repertorio, iscritta il 18/01/2012 a Milano 2 ai nn. 5702-794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1.800.000.

Importo capitale: 900.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Cabina ENEL fg.19 mapp.1297 sub.701 / fg.19 mapp.1295.

Si precisa che il fabbricato di cui al fg.19 mapp.1297 sub.701 è costituito da Cabina Enel ancora intestata a Est Ticino Società Cooperativa. L'unità dovrà essere ceduta al condominio in quanto bene comune. VEDI ANNOTAZIONI NELLE ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATE. Comunicazione n. 16601 del 08/09/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 08/09/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 12/03/2025 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 26-2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Vedi annotazione nelle allegate ispezioni ipotecarie.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.200,00
Millesimi condominiali:	28,44
Ulteriori avvertenze:	
Dati ricevuti dall'amministratore condominiale:	

Studio Rag. Paolo Tosi Via M. D'Azeglio n. 56 - 20025 LEGNANO (MI) Tel/Fax: 0331-45.61.83 e-mail: paolo.tosi31@virgilio.it

LE SPESE SI RIFERISCONO ALL'ESERCIZIO 2024/2025. NON DISPONIBILI LE SPESE PRECEDENTI IN QUANTO L'AMMINISTRAZIONE STUDIO RAG. PAOLO ROSSI E' DI RECENTE NOMINA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IN MERITO ALLA COMPLETA CRONOLOGIA E INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

Con particolare riferimento a:

- successione in morte di Carlo Buzzi deceduto il 7 agosto 1990, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Legnano il 6 febbraio 1991 n.93 vol.225, trascritta a Milano 2 l'1 settembre 1992 n.69938/49788. Eredi: Arduina Fracchia (27.05.1921), Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946). Beni lasciati in eredità: quota di 1/1 - (tra gli altri, C.T. - mappale 300 del foglio 19); l'accettazione tacita dell'eredità in morte di Carlo Giacomo Buzzi, deceduto il 7 agosto 1990 da parte degli eredi Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) 1990 da parte degli eredi Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) - (C.T. - mappale 299, 300 del foglio 19) è stata trascritta a Milano 2 il 4 dicembre 2007 n.181882/95692;
- atto di divisione in data 15 aprile 1991 n.3045/10958 di repertorio notaio Patrizia Codecasa di Lodi, ivi registrato, atti pubblici il 3 maggio 1991 n.1079 serie 1/V, trascritto a Milano 2 il 14 maggio 1991 n.39833/30152 tra Arduina Fracchia (27.05.1921), Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) - con assegnazione ad Alberto Buzzi e Magda Buzzi - (tra gli altri, C.T. - mappale 300 del foglio 19).
- atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 19 novembre 2003 n.11549/6888 di repertorio notaio Oreste Cirillo di Parabiago, registrato a Legnano, atti privati il 27 novembre 2003 n.381 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 n.174880/102978 da Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) a Immobiliare Ross S.r.l., con sede in Busto Garolfo - (tra gli altri - C.T. mappale 300 del foglio 19).
- atto di vendita in data 20 novembre 2007 n.51903/26299 di repertorio notaio Cesare Cantù di Milano, trascritto a Milano 2 l'11 dicembre 2007 n.186123/98104 da Immobiliare Ross S.r.l., con sede in Milano a Est - Ticino - Società Cooperativa, con sede in Castano Primo - (C.T. mappale 1260 del foglio 19);
- che agli atti testé citati ed a quelli dai medesimi richiamati le parti fanno riferimento per patti, clausole, condizioni e servitù negli stessi contenuti;
- che con atto ricevuto in data 6 dicembre 2007 al n. 52.043/26.412 di repertorio dal Notaio Cesare Cantù di Milano, registrato a Milano 6 il 29 dicembre 2007 al n. 32773 -Serie 1T -Atti Pubblici -e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano -Servizio di Pubblicità Immobiliare -Circoscrizione 2 -in data 31 dicembre 2007 ai nn. 197797/104970 venne stipulata tra la detta Società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA", la Società "I NAVIGLI S.R.L." ed il Comune di Legnano una convenzione di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150; tale convenzione è stata successivamente modificata con atto ricevuto in data 30 marzo 2011 al n. 29.911/4.356 di repertorio dal Notaio Domenico Orlando di Milano, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2011 al n. 10567 Serie 1T -Atti Pubblici -e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare -Circoscrizione 2 -in data 27 aprile 2011 ai nn. 46963/27033, essendo stato richiesto dalle società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA" e "I NAVIGLI S.R.L." accesso all'incentivo volume ex art. 52 NTA PRG per interventi compatibili con il P.EN.CO. -Piano Energetico Comunale;
- che in dipendenza di frazionamento presentato all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 10 settembre 2010 Prot. n. MI0669436 l'area di cui al mappale 1260 del foglio 19

ha originato i mappali 1295 (milleduecentonovantacinque) di ettari 0.35.04 (are trentacinque e centiare quattro -metri quadrati tremilacinquecentoquattro) e 1296 (milleduecentonovantasei) di ettari 0.00.24 (centiare ventiquattro -metri quadrati ventiquattro);
-che in dipendenza di tipo mappale presentato all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 8 novembre 2010 Prot. n. MI0876441 l'area di cui al mappale 1296 del foglio 19 ha originato il mappale 1297 (milleduecentonovantasette) di ettari 0.00.24 (centiare ventiquattro -metri quadrati ventiquattro);
-che in dipendenza di frazionamento e tipo mappale presentati all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 8 novembre 2012 Prot. n. MI0804663 l'area di cui al mappale 1295 del foglio 19 ha originato i mappali 1346 (milletrecentoquarantasei) di ettari 0.04.51 (are quattro e centiare cinquantuno -metri quadrati quattrocentocinquantuno), 1347 (milletrecentoquarantasette) di ettari 0.22.62 (are ventidue e centiare sessantadue -metri quadrati duemiladuecentosessantadue) e 1348 (milletrecentoquarantotto) di ettari 0.07.91 (are sette e centiare novantuno -metri quadrati settecentonovantuno);
-che sull'area di cui al detto mappale 1347 del foglio 19 la Società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA" ha edificato, in forza dei provvedimenti autorizzativi di cui infra, un fabbricato residenziale con annesse aree ad uso giardino (mappale 1346) e strada privata esterna (mappale 1348) nonché cabina elettrica (mappale 1297); il complesso immobiliare ha accesso dal civico 1 (pedonale) e dal civico 5 (carraio) della via privata dei Frassini; il fabbricato ad uso prevalente abitativo -essendo solo due unità immobiliari poste al piano terreno destinate a negozi -è servito da due scale ed è costituito da sei piani fuori terra, oltre al piano interrato ad uso cantine, box e locali tecnici comuni;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di Notaio Cantù ai nn. 51903-26299 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a Milano 2 ai nn. 186123-98104.

IN MERITO ALLA COMPLETA CRONOLOGIA E INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 155 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, presentata il 27/12/2008 con il n. prot. 48180-20185 di protocollo, rilasciata il 04/03/2010, agibilità del 18/01/2017

Permesso di Costruire - Variante 1 N. 155, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, presentata il 03/10/2011 con il n. prot. 42812 di protocollo, rilasciata il 01/03/2013 con il n. prot. 42812 di protocollo, agibilità del 18/01/2017

Permesso di Costruire - Variante 2 N. 155, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, rilasciata il 29/04/2013, agibilità del 18/01/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024 - BURL SAC n. 37 del 11 settembre 2024, l'immobile ricade in zona RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario (Art. 26)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla base della variante finale del 29/04/2012 l'abitazione sub.15 risulta collegata con una porta all'abitazione adiacente sub.14. La porta è stata chiusa dividendo le due unità sub.15 (oggetto di stima) e sub.14 (altra proprietà). Dovrà essere presentata pratica in sanatoria concordemente con la proprietà adiacente sub.14.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla planimetria catastale risulta una porta di collegamento con l'unità adiacente sub.14. A seguito di pratica in sanatoria per pratica di chiusura della porta da presentare concordemente con la proprietà adiacente sub.14, dovrà essere presentata nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali a seguito di pratica in sanatoria (vedi regolarità edilizia). Comprensivo di spese professionali e diritti.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA DEI FRASSINI 1, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO via dei Frassini 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **85,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.1, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario. APPARTAMENTO: sub.14, parti comuni, sub.16, affaccio su parti comuni. CANTINA: sub.43, sub.44, terrapieno, sub.14, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
cinema
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola per l'infanzia



scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.4,5
ferrovia distante ca. km.2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su sette livelli di cui uno interrato e sei fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale composto da quattro edifici di grandi dimensioni.

L'ingresso pedonale e carroia al condominio avviene dalla via dei Frassini, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box avviene dalla rampa di accesso carroia a piano interrato.

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo raggiungibile attraverso il cancello carroia posto sulla via dei Frassini, rampa di accesso e corsello di manovra. Cantina di piccole dimensioni raggiungibile dagli spazi comuni.

P2: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, angolo cucina, disimpegno, un bagno, due camere due balconi.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'appartamento presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a pannelli radianti e acqua calda sanitaria centralizzati, predisposizione per condizionatori tipo split con unità esterna. Il box a e la cantina a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. E' presente un impianto di domotica condominiale per la gestione impianti. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono tuttavia con necessità di interventi. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: condominiale realizzato in metallo con apertura automatica
infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Legno/Vetrocamera
infissi interni: Porte realizzati in legno tamburato



pareti esterne: costruite in Muratura , il rivestimento è realizzato in Intonacata e tinteggiata

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in Condominiale - Gres di ceramica / Cemento / Verde piantumato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in Gres di ceramica

nella media 

infissi interni: Portoncino di ingresso realizzati in Portoncino di sicurezza

nella media 

protezioni infissi esterni: Tapparelle avvolgibili realizzate in PVC

nella media 

scale: Condominiali con rivestimento in Pietra naturale

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: Condominiale

nella media 

citofonico: Condominiale

nella media 

condizionamento: Predisposizione tipo Split con unità esterna



elettrico: sottotraccia

nella media 

gas: Autonomo con alimentazione a Metano

nella media 

idrico: Condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale

nella media 

termico: Condominiale con alimentazione in Metano i diffusori sono in Pannelli radianti

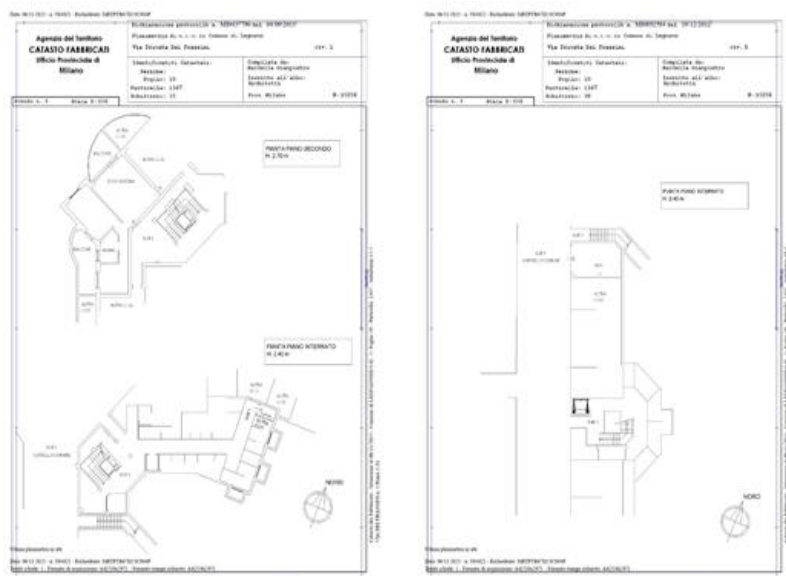
nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
Balconi	26,00	x	30 %	=	7,80
Cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	106,00				85,55



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.1 bcnc, terrapieno, sub.37, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via dei Frassini 9
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.466,00 pari a 2.031,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: ComparabilItalia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via dei Frassini 9
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 2.043,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: ComparabilItalia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via dei Frassini 9
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo: 219.216,00 pari a 2.029,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio
Valore minimo: 1.900,00
Valore massimo: 2.350,00
Borsinoimmobiliare.it
Valore minimo: 1.725,00
Valore massimo: 2.212,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Tre comparabili derivanti da compravendite di unità inserite nello stesso fabbricato.

Per gli immobili selezionati

- Vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	195.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 195.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 195.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Locali,

osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre:
Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,55	10,00	195.000,00	195.000,00
				195.000,00 €	195.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.000,00**

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: **€. 193.000,00**
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**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.200,00**
Arrotondamento del valore finale: **€. -200,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 192.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO via dei Frassini 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **50,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terzo e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/02/2014 Pratica n. MI0087773 in atti dal 25/02/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14794.1/2014)
Coerenze: Da Nord in senso orario. APPARTAMENTO: sub.19, parti comuni, sub.705, affaccio su parti comuni.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.I **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 04/09/2013 Pratica n. MI0437791 in atti dal 04/09/2013 DIVISIONE (n. 83070.1/2013)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.37, terrapieno, sub.701, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€ 112.000,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 111.000,00

Data di conclusione della relazione: 08/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile sub.704 risultava libero, inutilizzato e non accessibile. L'unità risultava precedentemente unita al sub.19 (di altra proprietà e non oggetto di stima), con un unico ingresso dal sub.19. Il proprietario del sub.19 ha ripristinato la parete di divisione tra il sub.704 (oggetto di stima) e il sub.19, provvedendo ad effettuare ed inviare foto dell'unità sub.704 prima di completare la parete di divisione tra le due unità. NON è stato possibile accedere all'unità sub.704 in quanto la porta di accesso principale è stata rimossa e murata. Di conseguenza la verifica di conformità edilizia/catastale e la stima si basano sulla documentazione edilizia disponibile, sulla documentazione catastale, e sulle fotografie rese disponibili dalla proprietà dell'unità adiacente sub.19 (non oggetto di stima). Non è stato possibile accedere internamente al box.

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:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33918-6526 di repertorio, trascritta il 04/06/2013 a Milano 2 ai nn. 51467-7258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33921-6529 di repertorio, trascritta il 06/06/2013 a Milano 2 ai nn. 52494-7413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RESTRIZIONE DI BENI

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33956-6553 di repertorio, trascritta il 21/06/2013 a Milano 2 ai nn. 58102-39837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 16/04/2015 a firma di Notaio Carugati ai nn. 107537-18460 di repertorio, trascritta il 25/11/2025 a Milano 2 ai nn. 37421-24726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

ATTO TRA VIVI, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a fg.19 mapp.1297 sub.701 / fg.19 mapp.1295.

SERVITU' DI ELETTRODOTTO SERVITU' DI PASSO CARRAIO E PEDONALE

ATTO TRA VIVI, stipulata il 25/11/2025 a firma di Notaio Cantù ai nn. 52043-26412 di repertorio, a
favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da
CONVENZIONE EDILIZIA

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/03/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 29911-4356 di repertorio,
trascritta il 27/04/2011 a Milano 2 ai nn. 46963-27033, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 31770-5388 di
repertorio, iscritta il 18/01/2012 a Milano 2 ai nn. 5702-794, a favore di *** DATO OSCURATO ***
, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1.800.000.

Importo capitale: 900.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Cabina ENEL fg.19 mapp.1297 sub.701 / fg.19 mapp.1295.

Si precisa che il fabbricato di cui al fg.19 mapp.1297 sub.701 è costituito da Cabina Enel ancora
intestata a Est Ticino Società Cooperativa. L'unità dovrà essere ceduta al condominio in quanto bene
comune. VEDI ANNOTAZIONI NELLE ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATE. Comunicazione
n. 16601 del 08/09/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2021.
Cancellazione parziale eseguita in data 08/09/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis
D.Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 12/03/2025 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 26-2025 di
repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO
OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio,
trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO
PREVENTIVO.

Vedi annotazione nelle allegate ispezioni ipotecarie.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 750,00
Millesimi condominiali:	21,47
Ulteriori avvertenze:	
Dati ricevuti dall'amministratore condominiale:	

Studio Rag. Paolo Tosi Via M. D'Azeglio n. 56 - 20025 LEGNANO (MI) Tel/Fax: 0331-45.61.83 e-mail: paolo.tosi31@virgilio.it

LE SPESE SI RIFERISCONO ALL'ESERCIZIO 2024/2025. NON DISPONIBILI LE SPESE PRECEDENTI IN QUANTO L'AMMINISTRAZIONE STUDIO RAG. PAOLO ROSSI E' DI RECENTE NOMINA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IN MERITO ALLA COMPLETA CRONOLOGIA E INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

Con particolare riferimento a:

- successione in morte di Carlo Buzzi deceduto il 7 agosto 1990, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Legnano il 6 febbraio 1991 n.93 vol.225, trascritta a Milano 2 l'1 settembre 1992 n.69938/49788. Eredi: Arduina Fracchia (27.05.1921), Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946). Beni lasciati in eredità: quota di 1/1 - (tra gli altri, C.T. - mappale 300 del foglio 19); l'accettazione tacita dell'eredità in morte di Carlo Giacomo Buzzi, deceduto il 7 agosto 1990 da parte degli eredi Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) 1990 da parte degli eredi Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) - (C.T. - mappale 299, 300 del foglio 19) è stata trascritta a Milano 2 il 4 dicembre 2007 n.181882/95692;
- atto di divisione in data 15 aprile 1991 n.3045/10958 di repertorio notaio Patrizia Codecasa di Lodi, ivi registrato, atti pubblici il 3 maggio 1991 n.1079 serie 1/V, trascritto a Milano 2 il 14 maggio 1991 n.39833/30152 tra Arduina Fracchia (27.05.1921), Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) - con assegnazione ad Alberto Buzzi e Magda Buzzi - (tra gli altri, C.T. - mappale 300 del foglio 19).
- atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 19 novembre 2003 n.11549/6888 di repertorio notaio Oreste Cirillo di Parabiago, registrato a Legnano, atti privati il 27 novembre 2003 n.381 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 n.174880/102978 da Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) a Immobiliare Ross S.r.l., con sede in Busto Garolfo - (tra gli altri - C.T. mappale 300 del foglio 19).
- atto di vendita in data 20 novembre 2007 n.51903/26299 di repertorio notaio Cesare Cantù di Milano, trascritto a Milano 2 l'11 dicembre 2007 n.186123/98104 da Immobiliare Ross S.r.l., con sede in Milano a Est - Ticino - Società Cooperativa, con sede in Castano Primo - (C.T. mappale 1260 del foglio 19);
- che agli atti testé citati ed a quelli dai medesimi richiamati le parti fanno riferimento per patti, clausole, condizioni e servitù negli stessi contenuti;
- che con atto ricevuto in data 6 dicembre 2007 al n. 52.043/26.412 di repertorio dal Notaio Cesare Cantù di Milano, registrato a Milano 6 il 29 dicembre 2007 al n. 32773 -Serie 1T -Atti Pubblici -e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano -Servizio di Pubblicità Immobiliare -Circoscrizione 2 -in data 31 dicembre 2007 ai nn. 197797/104970 venne stipulata tra la detta Società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA", la Società "I NAVIGLI S.R.L." ed il Comune di Legnano una convenzione di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150; tale convenzione è stata successivamente modificata con atto ricevuto in data 30 marzo 2011 al n. 29.911/4.356 di repertorio

dal Notaio Domenico Orlando di Milano, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2011 al n. 10567 Serie 1T -Atti Pubblici -e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare -Circoscrizione 2 -in data 27 aprile 2011 ai nn. 46963/27033, essendo stato richiesto dalle società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA" e "I NAVIGLI S.R.L." accesso all'incentivo volume ex art. 52 NTA PRG per interventi compatibili con il P.EN.CO. -Piano Energetico Comunale;

-che in dipendenza di frazionamento presentato all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 10 settembre 2010 Prot. n. MI0669436 l'area di cui al mappale 1260 del foglio 19 ha originato i mappali 1295 (milleduecentonovantacinque) di ettari 0.35.04 (are trentacinque e centiare quattro -metri quadrati tremilacinquecentoquattro) e 1296 (milleduecentonovantasei) di ettari 0.00.24 (centiare ventiquattro -metri quadrati ventiquattro);

-che in dipendenza di tipo mappale presentato all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 8 novembre 2010 Prot. n. MI0876441 l'area di cui al mappale 1296 del foglio 19 ha originato il mappale 1297 (milleduecentonovantasette) di ettari 0.00.24 (centiare ventiquattro -metri quadrati ventiquattro);

-che in dipendenza di frazionamento e tipo mappale presentati all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 8 novembre 2012 Prot. n. MI0804663 l'area di cui al mappale 1295 del foglio 19 ha originato i mappali 1346 (milletrecentoquarantasei) di ettari 0.04.51 (are quattro e centiare cinquantuno -metri quadrati quattrocentocinquantuno), 1347 (milletrecentoquarantasette) di ettari 0.22.62 (are ventidue e centiare sessantadue -metri quadrati duemiladuecentosessantadue) e 1348 (milletrecentoquarantotto) di ettari 0.07.91 (are sette e centiare novantuno -metri quadrati settecentonovantuno);

-che sull'area di cui al detto mappale 1347 del foglio 19 la Società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA" ha edificato, in forza dei provvedimenti autorizzativi di cui infra, un fabbricato residenziale con annesse aree ad uso giardino (mappale 1346) e strada privata esterna (mappale 1348) nonché cabina elettrica (mappale 1297); il complesso immobiliare ha accesso dal civico 1 (pedonale) e dal civico 5 (carraio) della via privata dei Frassini; il fabbricato ad uso prevalente abitativo -essendo solo due unità immobiliari poste al piano terreno destinate a negozi -è servito da due scale ed è costituito da sei piani fuori terra, oltre al piano interrato ad uso cantine, box e locali tecnici comuni;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di Notaio Cantù ai nn. 51903-26299 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a Milano 2 ai nn. 186123-98104.

IN MERITO ALLA COMPLETA CRONOLOGIA E INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 155 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, presentata il 27/12/2008 con il n. prot. 48180-20185 di protocollo, rilasciata il 04/03/2010, agibilità del 18/01/2017

Permesso di Costruire - Variante 1 N. 155, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, presentata il 03/10/2011 con il n.

prot. 42812 di protocollo, rilasciata il 01/03/2013 con il n. prot. 42812 di protocollo, agibilità del 18/01/2017

Permesso di Costruire - Variante 2 N. 155, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, rilasciata il 29/04/2013, agibilità del 18/01/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024 - BURL SAC n. 37 del 11 settembre 2024, l'immobile ricade in zona RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario (Art. 26)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alla data del sopralluogo l'immobile sub.704 risultava libero, inutilizzato e non accessibile. L'unità risultava precedentemente unita al sub.19 (di altra proprietà e non oggetto di stima), con un unico ingresso dal sub.19. Il proprietario del sub.19 ha ripristinato la parete di divisione tra il sub.704 (oggetto di stima) e il sub.19, provvedendo ad effettuare ed inviare foto dell'unità sub.704 prima di completare la parete di divisione tra le due unità. NON è stato possibile accedere all'unità sub.704 in quanto la porta di accesso principale è stata rimossa e murata. Di conseguenza la verifica di conformità edilizia/catastale e la stima si basano sulla documentazione edilizia disponibile, sulla documentazione catastale, e sulle fotografie rese disponibili dalla proprietà dell'unità adiacente sub.19 (non oggetto di stima). Non è stato possibile accedere internamente al box.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla base del PdC 155-2008 e varianti, l'unità è stata realizzata come monolocale. Dalle fotografie disponibili si desumono le seguenti difformità: - Realizzazione di una parete divisoria all'interno dell'unico locale che costituisce l'unità. Si rende necessario il ripristino con l'eliminazione della parete interna realizzata. - Spostamento della porta di ingresso del bagno con eliminazione antibagno. Si rende necessario lo spostamento della porta come da progetto e ripristino antibagno. - Eliminazione e chiusura della porta di accesso. Si rende necessario il ripristino della porta di accesso con demolizione dell'apertura e posa di nuova porta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino come da PdC 155-2008 e varianti.: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta conforme al PdC 155-2008 e varianti, risulta tuttavia non conforme allo stato dei luoghi a seguito delle difformità indicate nella sezione "conformità edilizia". A seguito di ripristini la planimetria catastale attuale risulterà conforme.

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

Costi di regolarizzazione:

-

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA DEI FRASSINI 1, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO via dei Frassini 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **50,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terzo e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/02/2014 Pratica n. MI0087773 in atti dal 25/02/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14794.1/2014)
Coerenze: Da Nord in senso orario. APPARTAMENTO: sub.19, parti comuni, sub.705, affaccio su parti comuni.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
cinema
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.4,5
ferrovia distante ca. km.2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo l'immobile sub.704 risultava libero, inutilizzato e non accessibile. L'unità risultava precedentemente unita al sub.19 (di altra proprietà e non oggetto di stima), con un unico ingresso dal sub.19. Il proprietario del sub.19 ha ripristinato la parete di divisione tra il sub.704 (oggetto di stima) e il sub.19, provvedendo ad effettuare ed inviare foto dell'unità sub.704 prima di completare la parete di divisione tra le due unità. NON è stato possibile accedere all'unità sub.704 in quanto la porta di accesso principale è stata rimossa e murata. Di conseguenza la verifica di conformità edilizia/catastale e la stima si basano sulla documentazione edilizia disponibile, sulla documentazione catastale, e sulle fotografie rese disponibili dalla proprietà dell'unità adiacente sub.19 (non oggetto di stima). Non è stato possibile accedere internamente al box.

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano terzo e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su sette livelli di cui uno interrato e sei fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale composto da quattro edifici di grandi dimensioni.

L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via dei Frassini, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box avviene dalla rampa di accesso carraio a piano interrato.

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via dei Frassini, rampa di accesso e corsello di manovra.

P3: Abitazione costituita da monolocale, un bagno, balcone.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. Limitatamente a quanto possibile verificare sulla base delle fotografie disponibili, l'appartamento presenta un grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a pannelli radianti e acqua calda sanitaria centralizzati, predisposizione per condizionatori tipo split con unità esterna. Il box a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. Si precisa che non è stato possibile accedere internamente al box. E' presente un impianto di domotica condominiale per la gestione impianti. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono tuttavia con necessità di interventi. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: condominiale realizzato in metallo con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: Finestre/Porte finestre realizzati in Legno/Vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: Porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in Muratura , il	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento è realizzato in Intonacata e tinteggiata

pavimentazione esterna: realizzata in Condominiale - Gres di ceramica / Cemento / Verde piantumato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in Gres di ceramica

nella media 

infissi interni: Portoncino di ingresso realizzati in Portoncino di sicurezza

nella media 

protezioni infissi esterni: Tapparelle avvolgibili realizzate in PVC

nella media 

scale: Condominiali con rivestimento in Pietra naturale

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: Condominiale

nella media 

citofonico: Condominiale

nella media 

condizionamento: Predisposizione tipo Split con unità esterna



elettrico: sottotraccia

nella media 

gas: Autonomo con alimentazione a Metano

nella media 

idrico: Condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale

nella media 

termico: Condominiale con alimentazione in Metano i diffusori sono in Pannelli radianti

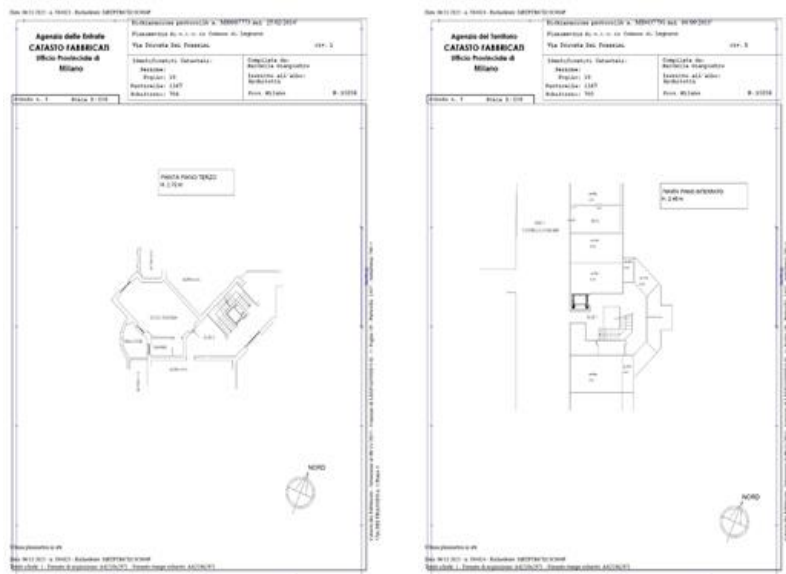
nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	48,00	x	100 %	=	48,00
Balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	57,00				50,70



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 04/09/2013 Pratica n. MI0437791 in atti dal 04/09/2013 DIVISIONE (n. 83070.1/2013)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.37, terrapieno, sub.701, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via dei Frassini 9
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.466,00 pari a 2.031,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: ComparabilItalia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via dei Frassini 9
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 2.043,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: ComparabilItalia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via dei Frassini 9
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo: 219.216,00 pari a 2.029,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio
Valore minimo: 1.900,00
Valore massimo: 2.350,00
Borsinoimmobiliare.it
Valore minimo: 1.725,00
Valore massimo: 2.212,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Tre comparabili derivanti da compravendite di unità inserite nello stesso fabbricato.

Per gli immobili selezionati

- Vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Locali,

osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,70	8,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.000,00**

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: **€. 112.000,00**
 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**
 Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 750,00**
 Arrotondamento del valore finale: **€. 250,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO via dei Frassini 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **61,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.1, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario. APPARTAMENTO: sub.26, affaccio su parti comuni sub.1 bcnc, altra unità mapp.1360, sub.711, sub.1 bcnc. CANTINA: sub.1 bcnc, sub.31, sub.34, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.1 bcnc, sub.27, sub.31, terrapieno, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 147.000,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 146.000,00

Data di conclusione della relazione: 08/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ed inutilizzato.

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:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33918-6526 di repertorio, trascritta il 04/06/2013 a Milano 2 ai nn. 51467-7258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33921-6529 di repertorio, trascritta il 06/06/2013 a Milano 2 ai nn. 52494-7413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RESTRIZIONE DI BENI

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/05/2013 a firma di Notaio Orlando ai nn. 33956-6553 di repertorio, trascritta il 21/06/2013 a Milano 2 ai nn. 58102-39837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 16/04/2015 a firma di Notaio Carugati ai nn. 107537-18460 di repertorio, trascritta il 25/11/2025 a Milano 2 ai nn. 37421-24726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

ATTO TRA VIVI, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a fg.19 mapp.1297 sub.701 / fg.19 mapp.1295.

SERVITU' DI ELETTRODOTTO SERVITU' DI PASSO CARRAIO E PEDONALE

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/03/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 29911-4356 di repertorio, trascritta il 27/04/2011 a Milano 2 ai nn. 46963-27033, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA ATTO TRA VIVI, stipulata il 25/11/2025 a firma di Notaio Cantù ai nn. 52043-26412 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE EDILIZIA

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2011 a firma di Notaio Orlando ai nn. 31770-5388 di repertorio, iscritta il 18/01/2012 a Milano 2 ai nn. 5702-794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1.800.000.

Importo capitale: 900.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Cabina ENEL fg.19 mapp.1297 sub.701 / fg.19 mapp.1295.

Si precisa che il fabbricato di cui al fg.19 mapp.1297 sub.701 è costituito da Cabina Enel ancora intestata a Est Ticino Società Cooperativa. L'unità dovrà essere ceduta al condominio in quanto bene comune. VEDI ANNOTAZIONI NELLE ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATE. Comunicazione n. 16601 del 08/09/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 08/09/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 12/03/2025 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 26-2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Vedi annotazione nelle allegate ispezioni ipotecarie.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 900,00
Millesimi condominiali:	28,44
Ulteriori avvertenze:	

Dati ricevuti dall'amministratore condominiale:

Studio Rag. Paolo Tosi Via M. D'Azeglio n. 56 - 20025 LEGNANO (MI) Tel/Fax:
0331-45.61.83 e-mail: paolo.tosi31@virgilio.it

LE SPESE SI RIFERISCONO ALL'ESERCIZIO 2024/2025. NON DISPONIBILI LE SPESE
PRECEDENTI IN QUANTO L'AMMINISTRAZIONE STUDIO RAG. PAOLO ROSSI E' DI
RECENTE NOMINA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IN MERITO ALLA COMPLETA CRONOLOGIA E INDICAZIONE DEGLI ATTI DI
PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I
FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

Con particolare riferimento a:

- successione in morte di Carlo Buzzi deceduto il 7 agosto 1990, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Legnano il 6 febbraio 1991 n.93 vol.225, trascritta a Milano 2 l'1 settembre 1992 n.69938/49788. Eredi: Arduina Fracchia (27.05.1921), Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946). Beni lasciati in eredità: quota di 1/1 – (tra gli altri, C.T. – mappale 300 del foglio 19); l'accettazione tacita dell'eredità in morte di Carlo Giacomo Buzzi, deceduto il 7 agosto 1990 da parte degli eredi Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) 1990 da parte degli eredi Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) – (C.T. – mappale 299, 300 del foglio 19) è stata trascritta a Milano 2 il 4 dicembre 2007 n.181882/95692;
- atto di divisione in data 15 aprile 1991 n.3045/10958 di repertorio notaio Patrizia Codecasa di Lodi, ivi registrato, atti pubblici il 3 maggio 1991 n.1079 serie 1/V, trascritto a Milano 2 il 14 maggio 1991 n.39833/30152 tra Arduina Fracchia (27.05.1921), Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) – con assegnazione ad Alberto Buzzi e Magda Buzzi – (tra gli altri, C.T. – mappale 300 del foglio 19).
- atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 19 novembre 2003 n.11549/6888 di repertorio notaio Oreste Cirillo di Parabiago, registrato a Legnano, atti privati il 27 novembre 2003 n.381 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 n.174880/102978 da Magda Buzzi (27.03.1943) e Alberto Buzzi (26.02.1946) a Immobiliare Ross S.r.l., con sede in Busto Garolfo – (tra gli altri – C.T. mappale 300 del foglio 19).
- atto di vendita in data 20 novembre 2007 n.51903/26299 di repertorio notaio Cesare Cantù di Milano, trascritto a Milano 2 l'11 dicembre 2007 n.186123/98104 da Immobiliare Ross S.r.l., con sede in Milano a Est – Ticino – Società Cooperativa, con sede in Castano Primo – (C.T. mappale 1260 del foglio 19);
- che agli atti testé citati ed a quelli dai medesimi richiamati le parti fanno riferimento per patti, clausole, condizioni e servitù negli stessi contenuti;
- che con atto ricevuto in data 6 dicembre 2007 al n. 52.043/26.412 di repertorio dal Notaio Cesare Cantù di Milano, registrato a Milano 6 il 29 dicembre 2007 al n. 32773 -Serie 1T -Atti Pubblici -e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano -Servizio di Pubblicità Immobiliare -Circoscrizione 2 -in data 31 dicembre 2007 ai nn. 197797/104970 venne stipulata tra la detta Società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA", la Società "I NAVIGLI S.R.L." ed il Comune di Legnano una convenzione di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150; tale convenzione è stata successivamente modificata con atto ricevuto in data 30 marzo 2011 al n. 29.911/4.356 di repertorio dal Notaio Domenico Orlando di Milano, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2011 al n. 10567 Serie 1T -Atti Pubblici -e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare -Circoscrizione 2 -in data 27 aprile 2011 ai nn. 46963/27033, essendo stato richiesto dalle società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA" e "I NAVIGLI S.R.L." accesso all'incentivo volume ex art. 52 NTA PRG per interventi compatibili con il P.EN.CO. -Piano Energetico Comunale;

-che in dipendenza di frazionamento presentato all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 10 settembre 2010 Prot. n. MI0669436 l'area di cui al mappale 1260 del foglio 19 ha originato i mappali 1295 (milleduecentonovantacinque) di ettari 0.35.04 (are trentacinque e centiare quattro -metri quadrati tremilacinquecentoquattro) e 1296 (milleduecentonovantasei) di ettari 0.00.24 (centiare ventiquattro -metri quadrati ventiquattro);

-che in dipendenza di tipo mappale presentato all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 8 novembre 2010 Prot. n. MI0876441 l'area di cui al mappale 1296 del foglio 19 ha originato il mappale 1297 (milleduecentonovantasette) di ettari 0.00.24 (centiare ventiquattro -metri quadrati ventiquattro);

-che in dipendenza di frazionamento e tipo mappale presentati all'Ufficio Provinciale di Milano -Territorio Servizi Catastali -in data 8 novembre 2012 Prot. n. MI0804663 l'area di cui al mappale 1295 del foglio 19 ha originato i mappali 1346 (milletrecentoquarantasei) di ettari 0.04.51 (are quattro e centiare cinquantuno -metri quadrati quattrocentocinquantuno), 1347 (milletrecentoquarantasette) di ettari 0.22.62 (are ventidue e centiare sessantadue -metri quadrati duemiladuecentosessantadue) e 1348 (milletrecentoquarantotto) di ettari 0.07.91 (are sette e centiare novantuno -metri quadrati settecentonovantuno);

-che sull'area di cui al detto mappale 1347 del foglio 19 la Società "EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA" ha edificato, in forza dei provvedimenti autorizzativi di cui infra, un fabbricato residenziale con annesse aree ad uso giardino (mappale 1346) e strada privata esterna (mappale 1348) nonché cabina elettrica (mappale 1297); il complesso immobiliare ha accesso dal civico 1 (pedonale) e dal civico 5 (carraio) della via privata dei Frassini; il fabbricato ad uso prevalente abitativo -essendo solo due unità immobiliari poste al piano terreno destinate a negozi -è servito da due scale ed è costituito da sei piani fuori terra, oltre al piano interrato ad uso cantine, box e locali tecnici comuni;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di Notaio Cantù ai nn. 51903-26299 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a Milano 2 ai nn. 186123-98104.

IN MERITO ALLA COMPLETA CRONOLOGIA E INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA RIGUARDANTI I TERRENI SUI QUALI SONO STATI EDIFICATI I FABBRICATI, SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 155 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, presentata il 27/12/2008 con il n. prot. 48180-20185 di protocollo, rilasciata il 04/03/2010, agibilità del 18/01/2017

Permesso di Costruire - Variante 1 N. 155, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, presentata il 03/10/2011 con il n. prot. 42812 di protocollo, rilasciata il 01/03/2013 con il n. prot. 42812 di protocollo, agibilità del 18/01/2017

Permesso di Costruire - Variante 2 N. 155, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Edificio Residenziale e parcheggi pertinenziali, rilasciata il 29/04/2013, agibilità del 18/01/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024 - BURL SAC n. 37 del 11 settembre 2024, l'immobile ricade in zona RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario (Art. 26)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA DEI FRASSINI 1, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO via dei Frassini 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **61,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.1, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario. APPARTAMENTO: sub.26, affaccio su parti comuni sub.1 bcnc, altra unità mapp.1360, sub.711, sub.1 bcnc. CANTINA: sub.1 bcnc, sub.31, sub.34, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
cinema
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.4,5
ferrovia distante ca. km.2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento a piano secondo, cantina e box a piano interrato, inseriti in un complesso condominiale di grandi dimensioni, realizzato nel 2008, posto nella zona periferica di espansione Ovest del Comune di Legnano (MI).

Le unità sono inserite in un fabbricato sviluppato complessivamente su sette livelli di cui uno interrato e sei fuori terra, parte di un più ampio complesso condominiale composto da quattro edifici di grandi dimensioni.

L'ingresso pedonale e carraio al condominio avviene dalla via dei Frassini, l'accesso all'unità destinata ad abitazione avviene dagli spazi comuni condominiali, l'accesso al box avviene dalla rampa di accesso carraio a piano interrato.

Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via dei Frassini, rampa di accesso e corsello di manovra. Cantina di piccole dimensioni raggiungibile dagli spazi comuni.

P2: Abitazione costituita da ingresso/soggiorno, angolo cucina, disimpegno, un bagno, una camera, un balcone.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente buone con un grado di manutenzione complessivo buono. L'appartamento presenta grado manutentivo generale buono con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a pannelli radianti e acqua calda sanitaria centralizzati, predisposizione per condizionatori tipo split con unità esterna. Il box e la cantina a piano interrato presentano buona fruibilità e buone condizioni complessive. E' presente un impianto di domotica condominiale per la gestione impianti. Gli impianti presentano uno stato manutentivo buono tuttavia con necessità di interventi. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale. Competono le parti comuni in quota millesimale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> condominiale realizzato in metallo con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Finestre/Porte finestre realizzati in Legno/Vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura , il rivestimento è realizzato in Intonacata e tinteggiata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Condominiale - Gres di ceramica / Cemento / Verde piantumato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Gres di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Portoncino di ingresso realizzati in Portoncino di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> Condominiali con rivestimento in Pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

naturale

Degli Impianti:

ascensore: Condominiale

citofonico: Condominiale

condizionamento: Predisposizione tipo Split con unità esterna

elettrico: sottotraccia

gas: Autonomo con alimentazione a Metano

idrico: Condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale

termico: Condominiale con alimentazione in Metano i diffusori sono in Pannelli radianti

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	56,50	x	100 %	=	56,50
Balconi	13,30	x	30 %	=	3,99
Cantina	4,30	x	25 %	=	1,08
Totale:	74,10				61,57



ACCESSORI:

tecnico incaricato: Arch. Pietro Moretti
Pagina 51 di 55

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: via dei Frassini n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/12/2012 Pratica n. MI0892584 in atti dal 19/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8212.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.1 bcnc, sub.27, sub.31, terrapieno, sub.1 bcnc.
BCNC fg.19 mapp.1347 sub.1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via dei Frassini 9

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.466,00 pari a 2.031,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via dei Frassini 9

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.043,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via dei Frassini 9

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 219.216,00 pari a 2.029,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.350,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 1.725,00

Valore massimo: 2.212,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA APPLICATA

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Tre comparabili derivanti da compravendite di unità inserite nello stesso fabbricato.

Per gli immobili selezionati

- Vengono reperite le schede di sintesi degli atti di vendita.

CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 - DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute schede di sintesi di compravendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.
- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.
- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 147.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 147.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 147.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**APPROCCIO ESTIMATIVO**

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,56	10,00	147.000,00	147.000,00
				147.000,00 €	147.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 147.000,00

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: €. 147.000,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 900,00

Arrotondamento del valore finale: €. 100,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 146.000,00

data 08/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Pietro Moretti