



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Michele Munari

CUSTODE:

G.I.V.G. - viale Sardegna n. 3 - Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Sonia Frulla

CF:FRLSNO68B55B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3

telefono: 00390331679587

fax: 0331679587

email: arches@alice.it

PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
95/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Don Giacomo Gerli 13, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La presente descrizione rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

L'appartamento si trova all'interno del complesso cortilizio noto come "corte Agnoletto" o "villa Agnoletto", un edificio di antica costruzione. È situato accanto alla storica villa Parravicini, di cui si hanno notizie fin dalla fine del Cinquecento. Il complesso è vincolato come bene di interesse culturale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e lo stabile è stato dichiarato di interesse artistico con la L. n.1089/39, tramite decreto del Ministro per i beni culturali ed ambientali del 21 luglio 1978. L'unità abitativa oggetto della perizia si trova al piano terra del fabbricato. È composta da soggiorno/cucina, camera, locale accessorio, due disimpegni e bagno, con finestre che si affacciano su tre lati: lungo via Don Gerli, lungo il vicolo di via Gerli e sul cortile comune. L'accesso avviene dal vicolo di via Gerli al numero civico 13, dove si trova un portone carraio e pedonale. Il vicolo termina frontalmente all'ingresso della villa Parravicini. Il complesso plurifamiliare, completamente ristrutturato nel 2002, ha un aspetto estetico aggraziato (per maggiori dettagli, si veda l'allegato rilievo fotografico).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 257 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 52 mq, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: SAN GIORGIO SU LEGNANO - VIA DON GIACOMO GERLI n. 5, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionam e fusione del 14.12.2000 pratica n. 266064 in atti dal 14.12.2000 (n. 70179.1/2000)-variaz nel classamento del 14.12.2001 Pratica n. 1220269 in atti dal 14.12.2001 (n. 57387.1/2001) - variaz toponom del 06.02.2025 Pratica n. 74291.1/2025
Coerenze: in contorno in senso orario: area cortilizia comune, vicolo di Via Gerli, via Gerli, parti comuni.
PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: Foglio 2 particella 257, superficie 140 mq ente urbano. CONSISTENZA: 2,5 vani. SUPERFICIE TOTALE escluse aree scoperte: 52 mq. SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2015 - dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14.12.2000 prot. n. 000266064. SI ALLEGANO: visura storica per immobile al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni, Estratto di Mappa, scheda catastale con planimetria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.200,00
Data di conclusione della relazione:	31/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è avvenuto in data 31.07.2026 (come da verbale n. 01 allegato alla presente perizia), attraverso accesso forzoso consentito da I.V.G. dovuto alla irreperibilità della Proprietà durante il precedente spralluogo del 10.07.2026. Alla data dell'accesso l'abitazione si presentava parzialmente arredato e in stato di abbandono. In occasione dei sopralluoghi presso i beni immobili oggetto del presente lotto, gli ambienti risultavano parzialmente occupati da materiali vari, arredi, ecc. (come evincibile anche dalle immagini fotografiche allegate): si precisa con l'occasione che sono oggetto della presente stima immobiliare nonché di vendita i soli beni immobili.

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:

VINCOLO DI INTERESSE ARTISTICO, stipulata il 21/07/1978 a firma di decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali , trascritta il 12/02/1979 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 10171/8872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

La formalità è riferita solamente a VILLA PARRAVICINI CON PARCO E ANNESSI situata nel Comune di San Giorgio su Legnano, include il mappale catastale n. 257.

Di tale vincolo è fatta espressa menzione nell'atto di provenienza a firma Notaio Alberta della Ratta Rinaldi rep. 28844/5729 e nell'atto di provenienza del 18/09/2008 rep. 236532/17311 notaio Dott. Riccardo Ivaldi, allegati in copia conforme alla presente perizia. Per specifiche si rimanda all'allegata nota di trascrizione.

VINCOLO DI INTERESSE ARTISTICO, stipulata il 21/07/1978 a firma di decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali , trascritta il 12/02/1979 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 10172/8873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

La formalità è riferita solamente a VILLA PARRAVICINI CON PARCO E ANNESSI situata nel Comune di San Giorgio su Legnano, include il mappale catastale n. 257.

Di tale vincolo è fatta espressa menzione nell'atto di provenienza a firma Notaio Alberta della Ratta Rinaldi rep. 28844/5729 e nell'atto di provenienza del 18/09/2008 rep. 236532/17311 notaio Dott. Riccardo Ivaldi, allegati in copia conforme alla presente perizia. Per specifiche si rimanda all'allegata nota di trascrizione.

VINCOLO DI INTERESSE ARTISTICO, stipulata il 21/07/1978 a firma di decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali , trascritta il 12/02/1979 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 10173/8874, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

La formalità è riferita solamente a VILLA PARRAVICINI CON PARCO E ANNESSI situata nel Comune di San Giorgio su Legnano, include il mappale catastale n. 257.

Di tale vincolo è fatta espressa menzione nell'atto di provenienza a firma Notaio Alberta della Ratta Rinaldi rep. 28844/5729 e nell'atto di provenienza del 18/09/2008 rep. 236532/17311 notaio Dott. Riccardo Ivaldi, allegati in copia conforme alla presente perizia. Per specifiche si rimanda all'allegata nota di trascrizione.

VINCOLO DI INTERESSE ARTISTICO, stipulata il 21/07/1978 a firma di decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali , trascritta il 12/02/1979 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 10174/8875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

La formalità è riferita solamente a VILLA PARRAVICINI CON PARCO E ANNESSI situata nel Comune di San Giorgio su Legnano, include il mappale catastale n. 257.

Di tale vincolo è fatta espressa menzione nell'atto di provenienza a firma Notaio Alberta della Ratta Rinaldi rep. 28844/5729 e nell'atto di provenienza del 18/09/2008 rep. 236532/17311 notaio Dott. Riccardo Ivaldi, allegati in copia conforme alla presente perizia. Per specifiche si rimanda all'allegata nota di trascrizione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2019 a firma di Dott. Scordo Letterio Claudio, notaio in Cerro Maggiore ai nn. 24286/21006 di repertorio, iscritta il 06/05/2019 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 56298 di registro generale/10183 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 93.000,00.

Importo capitale: 62.000,00.

Durata ipoteca: 27 anni.

Si allega nota di iscrizione ipotecaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/04/2026 a firma di Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2039 di repertorio, trascritta il 23/04/2026 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 39599 registro particolare / 56808 registro generale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a immobili in SAN GIORGIO SU LEGNANO (MI) - catasto fabbricati Foglio 2 particella 257 sub. 701 - via Don Gerli n. 5.
Si allega nota di trascrizione

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 835,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.846,77
Millesimi condominiali:	125,604

Ulteriori avvertenze:

si fa riferimento alla documentazione e alle informazioni fornite dall'Amministrazione condominiale pro tempore, che qui si allega, e più specificatamente in riferimento alla posizione *** DATO OSCURATO ***

1- gestione ordinaria 2026-2027 (dal 01/05/2026 al 30.04.2027):

- totale preventivo euro 832,32 in n. 12 rate di euro 69,36 ciascuna;
- saldo precedente accorpato alla prima rata euro 6.569,33;
- totale dovuto su base annuale di gestione: euro 7.401,65.

2- consuntivo gestione ordinaria 2025/2026 (dal 01/05/2025 al 30.04.2026):

- saldo precedente euro 6.001,97
- saldo consuntivo euro 6.569,33
- millesimi di proprietà 125,604.

3- verbale di assemblea ordinaria del 20/05/2026.

Non sono state comunicate spese straordinarie deliberate e scadute al momento delle richieste inoltrate dalla scrivente all'Amministrazione condominiale, nè è stato trasmesso -poichè non disponibile presso l'Amministrazione condominiale- il regolamento di condominio.

N.B.: il valore delle spese condominiali scadute insolute da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente potrebbero discostarsi da quelle in perizia e da calcolare al biennio di riferimento alla data dell'acquisizione dei beni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

la presente sezione inerente lo storico delle proprietà e dei gravami è stata completata sulla scorta delle risultanze ricavate dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 avente data 29/04/2026 a firma *** DATO OSCURATO *** riferita a tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 23/04/2026, integrata con le verifiche della sottoscritta a mezzo atti di acquisto che si allegano alla presente perizia e cui si rimanda integralmente. La certificazione notarile sostitutiva risale sino a un atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

I dati degli immobili specificati nell'atto di pignoramento trovano corrispondenza con le risultanze cartastali e sono state acquisite le planimetrie catastali di riferimento che si allegano alla presente

perizia.

Come indicato in tale certificazione notarile "Il sottoscritto *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 DICHIARA in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , per la piena proprietà e che a tutto il 14.04.2026 risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonchè da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità: Ipoteca volontaria n. 10183 del 06.05.2019 (...omissis...). Pignoramento immobiliare n. 39599 del 23/04/2026 (...omissis...)".

In relazione alla citata Certificazione notarile si fa presente che, alla seconda pagina, nell'elencare i nominativi dei precedenti proprietari, è riportato " *** DATO OSCURATO *** ", mentre gli altri documenti dalla sottoscritta consultati (atti di provenienza, visure catastali), riportano " *** DATO OSCURATO *** ".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto giudiziario - Decreto trasferimento immobili - Tribunale di Busto Arsizio - Procedura esecutiva n. 1011/2014 R.G.E. (dal 16/04/2019), con atto stipulato il 16/04/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. rep. n. 1011 di repertorio, trascritto il 06/05/2019 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 56297/36897.

Il titolo è riferito solamente a in Comune di San Giorgio su Legnano, a parte del complesso edilizio a carattere condominiale denominato "Corte Agnoletto" con accesso da via Don Gerli n. 13: appartamento a piano terra, contraddistinto dal numero interno "A1" composto di tre vani e servizio censito al C.F. al Foglio 2, mappale 257 sub. 701..

Come indicato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale avente data 29/04/2026 a firma Dott. Niccolò Tiecco, Notaio, "si evidenzia che a margine della sopra riportata formalità si rileva il seguente annotamento: -n. 16356 del 01/08/2019 Cancellazione condizione sospensiva (Atto giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio del 16/07/2019 rep. 1011) con cui il Tribunale ha dato atto del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del ministero per i beni e le attività culturali.". Si allega alla presente il titolo cartaceo derivante dall'ispezione telematica - il quale riporta il vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore specifica e dettaglio. Si rimanda altresì all'allegata nota di trascrizione del 6.5.2019 nn. 56297/36897 relativa al decreto di trasferimento immobiliare cui trattasi la quale, nella sezione D riporta "DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE TRASFERITO IN COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO, A PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO A CARATTERE CONDOMINIALE DENOMINATO "CORTE AGNOLETT" CON ACCESSO DA VIA DON GERLI N. 13: APPARTAMENTO A PIANO TERRA, CONTRADDISTINTO DAL NUMERO INTERNO "A1" COMPOSTO DI TRE VANI E SERVIZIO. QUANTO DESCRITTO RISULTA CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FOGLIO 2 MAPPALE 257 SUB. 701, VIA DON G. GERLI N. 5, P. T, CAT. A/3, CLASSE 4, VANI 2,5, R.C. EURO 167,85 CONFINI: VICOLO DON GERLI, VIA DON GERLI, ANDRONE DI ACCESSO, CORTILE COMUNE. CONDIZIONE SOSPENSIVA DALLA RELAZIONE DELL'ESPERTO IN ATTI RISULTA CHE QUANTO SOPRA DESCRITTO E' SOTTOPOSTO A VINCOLO A FAVORE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D.LGS. 42/2004 E, PERTANTO, IL PRESENTE DECRETO E' SOGGETTO AL DIRITTO DI PRELAZIONE ED E' SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO DI TALE DIRITTO DA PARTE DEL MINISTERO. IL MANCATO ESERCIZIO DI DETTO DIRITTO, NEI

TERMINI DI LEGGE, COMPORTERA' LA DECADENZA DEL DIRITTO STESSO. NEL CASO DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE, L'AGGIUDICATARIO E' TENUTO AL SOLO RIMBORSO DI QUANTO EFFETTIVAMENTE VERSATO PER IL PREZZO E IL FONDO SPESE AL NETTO DELLE SPESE EVENTUALMENTE D'OBBLIGO. L'AGGIUDICATARIO E' OBBLIGATO A EFFETTUARE, A PROPRIA CURA E SPESE, LA DENUNCIA DI CUI ALL'ART. 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 42/2004 AL SOPRINTENDENTE PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO, NEI TERMINI DI LEGGE E DI FORNIRE PROVA DELL'ADEMPIMENTO PER I PROVVEDIMENTI CONSEQUENZIALI." E' presente altresì la seguente annotazione: "ANNOTAZIONE presentata il 01/08/2019 Registro particolare n. 16356 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro generale n. 103570 Tipo di atto: 0707 - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (dal 29/04/1994 fino al 06/11/1997), con atto stipulato il 29/04/1994 a firma di Dott. Filippo Leonardi, nota in Milano ai nn. 19896/3589 di repertorio, trascritto il 24/05/1994 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 45695/27793

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 07/11/1997 fino al 12/03/2001), con atto stipulato il 07/11/1997 a firma di Dott. Adriana Scognamiglio, notaio ai nn. 59488/4015 di repertorio, registrato il 20/11/1997 a Milano atti privati ai nn. 24163 serie 2V, trascritto il 11/11/1997 a Milano 2 ai nn. 83718/61132.

Si allega alla presente perizia copia dell'atto di provenienza.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno in separazione dei beni, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di Compravendita (dal 12/03/2001 fino al 18/09/2008), con atto stipulato il 12/03/2001 a firma di Della Ratta Rinaldi Alberta, notaio in Cusano Milanino ai nn. 28844/5729 di repertorio, registrato il 02/04/2001 a Desio 2 ai nn. 372, trascritto il 29/03/2001 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 29.595/20.167.

L'atto precisa che i beni sono parte del complesso immobiliare "costituito da tre corpi di fabbrica con annesso cortile pertinenziale, denominato anche "Corte Agnoletto" o "Villa Agnoletto", avente accesso dal vicolo di via Don G. Gerli (catastalmente dalla via Don G. Gerli n. 5), tra le coerenze in corpo: mappale 242, vicolo, via Don G. Gerli, mappali 253-251 e insistente su aree riportate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 2 mappali 256 (duecentocinquantasei)-254 (duecentocinquantaquattro)-255 (duecentocinquantacinque)-257 (duecentocinquantasette) tutti enti urbani" e che più precisamente viene trasferita la seguente porzione immobiliare: "APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano terreno composto di tre vani oltre il servizio confinante in contorno da nord in senso orario: con vicolo di via Don G. Gerli da cui si accede, con la via Don G. Gerli, con androne di accesso in uso esclusivo e perpetuo al mappale 257 sub. 702, con il cortile comune al mappale 256". L'atto riporta altresì che "All'unità immobiliare in oggetto e come sopra descritta è riservata servitù attiva di utilizzazione esclusiva e perpetua ad uso parcheggio veicoli della porzione di cortile distinta con il numero 4 (quattro) e meglio graficamente rappresentata e colorata in tinta gialla nel tipo planimetrico che esaminato, approvato e firmato dalle parti contraenti qui si allega sotto la lettera "B" fatta avvertenza che le misure grafiche sono puramente indicative e non tassative.". Al successivo ARTICOLO 2, l'atto riporta che "Si precisa che quanto qui compravenduto fa parte del complesso "VILLA PARRAVICINI" con parco e annessi, ed è soggetto a vincolo a sensi di legge 1.6.1939 n. 1089, come risulta dal Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in data 21 luglio 1978 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12 febbraio 1979 ai nn. 10171/8872 contro (...omissis...), 10172/8873 contro (...omissis...), 10173/8874 contro (...omissis...), 10174/8875 contro (...omissis...). A tale rig

la parte venditrice dichiara di aver già provveduto a notificare in data 12 dicembre 2000 al Ministero per i Beni Culturali tramite la Soprintendenza di Milano, il preliminare di compravendita dei beni in oggetto sottoscritto in data 8 novembre 2000 e registrato all'Ufficio delle Entrate di Desio in data 27 novembre 2000 n. 11855 modifica. 3 esatte Lire 258.000 (duecentocinquantottomila). ". All'ARTICOLO 6 l'atto riporta che "La parte acquirente si dichiara edotta di quanto segue: a) i sei posti auto in cortile (individuati nella planimetria preallegata sotto B con i numeri 1-2-3-4-5-6) saranno ceduti in uso esclusivo e perpetuo unitamente ad altrettante unità immobiliari della "Corte Agnoletto"; b) l'area urbana posta davanti all'unità immobiliare riportata con il mappale 254 subalterno 701 di circa metri 4x8 (individuata nella planimetria preallegata sotto B con il numero 7), è concessa in uso esclusivo e perpetuo ad detto subalterno; c) il sottoscala posto in cortile (individuato nella planimetria preallegata sotto B con il numero 8) resterà concesso in uso esclusivo, perpetuo e trasferibile alla società venditrice; d) l'androne carraio verso la via Don G. Gerli (individuato nella planimetria preallegata sotto B con il numero 9) è concesso in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare distinta con il mappale 257 sub. 702.". Il presente atto, all'ARTICOLO 6 riporta inoltre che: "La società venditrice precisa e la parte acquirente prende atto che: a) il muro di confine col mappale 242 contraddistinto con le lettere A-B-C nella planimetria allegata all'atto in data 29 aprile 1994 n. 19896/3589 di repertorio notaio Filippo Leonardi (registrato a Milano in data 10 maggio 1994 n. 12349 - trascritto a Milano 1 in data 24 maggio 1994 n. 45695/27793) è comune tra lo stesso mappale ed il complesso di cui è parte quanto in oggetto; b) nessuna apertura potrà essere realizzata verso la proprietà dei signori (...omissis...) o loro aventi causa; c) all'immobile di cui parte quanto qui compra venduto non compete alcuna quota di comproprietà millesimale sulle parti comuni (parco, cortile, salone, sala biliardo e cantinone) delle proprietà fraterna (...omissis...) o aventi causa individuate con i ma mappali 242-244-258-296-297 e 388 del foglio 2; d) tutte le facciate esterne ed interni ed tetti devono mantenere le caratteristiche attuali con pareti intonacate e tinteggiate in "giallo milanese" analoghi a quelle delle proprietà Agnoletto o aventi causa; i tetti devono avere i coppi; le facciate interne ed esterne devono essere finite con le stesse caratteristiche della adiacente proprietà Agnoletto o aventi causa comprese le caratteristiche dei serramenti e persiane; e) nessuna modifica può essere apportata alle sagome attuali dei fabbricati.". Si allega l'atto reperito in copia conforme all'originale cui si rimanda per specifiche e dettagli.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita (dal 18/09/2008 fino al 16/04/2019), con atto stipulato il 18/09/2008 a firma di Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano ai nn. 236532/17311 di repertorio, registrato il 22/09/2008 a MILANO 1 ai nn. 23428 serie 1T, trascritto il 23/09/2008 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 135.975/84.929.

Il titolo è riferito solamente a San Giorgio su Legnano, via Don Gerli n. 13, nel complesso denominato "Corte Agnoletto" o "Villa Agnoletto", appartamento a piano terra di tre vani e servizio tra le coerenze vicolo Don Gerli, via Don Gerli, androne d'accesso, cortile comune. Censito al N.C.E.U. al fg. 2 mappale 257 sub. 701 p.T. categoria A/3 classe 4 vani 2,5 euro 167,85..

Si allega alla presente perizia la sopra citata scrittura privata autenticata in copia conforme all'originale la quale riporta al punto 3) della pagina 298 che "La parte acquirente prende atto che il complesso, di cui le unità contrattuali sono parte, è sottoposto a VINCOLO A FAVORE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, a' sensi e per gli effetti del D. Lgs. 42/2004. Il presente atto è quindi soggetto al DIRITTO DI PRELAZIONE a favore del predetto Ministero ed è, pertanto, sottoposto alla CONDIZIONE SOSPENSIVA del mancato esercizio di tale diritto da parte di detto Ministero. Il mancato esercizio di detto diritto, nei termini di Legge, comporta la decadenza del diritto stesso e, quindi, il presente contratto acquista efficacia senza doversi annotare alcunché a margine dell'eseguita trascrizione. Il bene alienato dovrà essere consegnato alla parte acquirente non appena risulterà verificata la sopra citata condizione sospensiva, rimanendo in pendenza della stessa di esclusiva proprietà dell'alienante. Nel caso d'esercizio del diritto di

prelazione la parte venditrice è tenuta al solo rimborso di quanto effettivamente incassato, senza null'altro dovere ad alcun titolo alla parte acquirente. La parte venditrice è obbligata ad effettuare, a propria cura e spese, la denuncia di cui all'art. 59 del decreto legislativo n. 42/2004 al Soprintendente per i Beni Architettonici e per il Paesaggio entro 30 giorni da oggi. ". Tale scrittura privata, al punto 2 della pagina 298 riporta:" La vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti , azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali a' sensi dell'art. 1117 C.C., nonché il DIRITTO DI SERVITU' ATTIVA DI UTILIZZAZIONE ESCLUSIVA E PERPETUA AD USO PARCHEGGIO VEICOLI DELLA PORZIONE DI CORTILE DISTINTA CON IL n. 4 e colorata in giallo nella planimetria allegata sotto B all'atto di provenienza di cui intra; (...omissis...)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **80/998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro "Corte Agnoletto" foglio 2 mappale 254-255-256-257 in via Gerli, presentata il 12/08/1998 con il n. 8085 di protocollo, rilasciata il 17/06/1999 con il n. 6843 di protocollo, agibilità del 15/11/2002 con il n. 13002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2 mappali 154-255-256-257.

- 17.12.1998 parere favorevole della Commissione Edilizia; - 26.08.1998, 24.09.1998, 9.11.1998, 11.5.1999 parere A.S.L. Milano di Legnano con le seguenti prescrizioni: la scala al servizio del fabbricato a tre piani f.t. dovrà avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a mt. 1.20 e non dovrà avere struttura metallica. Rispettare le norme di cui all'art. 3.4.36-3.6.10-3.2.3 e 3.4.11 del vigente regolamento locale di igiene. - 01.10.1998 prot. n. 16254 LR: NULLA OSTA da parte della SOPRINTENDENZA alla variante L. 1089/39-D.M. 21.07.1978 (San Giorgio su Legnano - MI - Villa Parravicini - Corte Agnoletto - Restauro) con le prescrizioni già comunicate in data 13.03.1998 prot. 2620LR/op. - 17.06.1999 prot. n. 6843 richiesta variante alla autorizzazione edilizia PE 80/1998 prot. n. 8085 del 12/08/1998: 03.01.2001 prot. 495: parere favorevole soprintendenza - 23.01.2001 prot. n. 20580: VARIANTE autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Milano. - 02.05.2001 prot 5885 MAR.COS presenta richiesta di autorizzazione opere in variante all'aut. Edilizia 80/98 per diversa distribuzione interna. - 29.01.2002 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA alla VARIANTE ai sensi Legge 5/8/1978 n. 457 e 25.03.1982 n. 94 prot. n. 01283 del 29.01.2002 a condizione che gli ambienti denominati con la dizione "studio" dovranno essere utilizzati come ambienti accessori in quanto hanno volume inferiore a mc 21; tutti gli ambienti dovranno avere altezza non minore di mt. 2,70. Alla presente si allega in restituzione un esemplare di ciascun disegno del progetto presentato composto da due tavole che è parte integrante della presente autorizzazione. - VARIANTE autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Milano in data 23 gennaio 2001 prot. n. 20580. - 22.03.2002 prot. n. 03421: comunicazione di ultimazione lavori. - 22.03.2002 prot. 03421: collaudo opere eseguite. -10.04.2002 prot. 4149: MAR.COS presenta domanda di abitabilità. - 15.11.2002 prot. n. 13002 : AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ' rilasciata dal Comune di San Giorgio su Legnano per le opere di restauro "Corte Agnoletto" nell'immobile ubicato in Via Gerli distinto al catasto ai mapp. 254-255-256-257 del foglio n. 2 destinato a civile abitazione composto da 3 piani fuori terra, n. 6 alloggi, n. 12 vani residenziali utili, n. 20 vani residenziali accessori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 13/01/2012 -

VARIANTE GENERALE DI P.G.T. approvata in data 28.01.2026 e pubblicata sul BURL n.19 del 06/05/2026., l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

nella Tavola NAF 1 del Piano delle Regole il complesso di villa Parravicini è identificato quale edificio di valore storico monumentale vincolato con Decreto.

Nella Tavola NAF 2 del Piano delle Regole l'immobile è classificato con grado di intervento 1°: persegue il mantenimento e la salvaguardia della struttura e del linguaggio originario degli edifici di valore storico o comunque di valore testimoniale di cui al capitolo 3.1 del Repertorio dei NAF. E' attribuito agli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) ivi compresi quelli soggetti alla verifica di interesse culturale di cui all'art. 12 comma 2 dello stesso D.lgs. Gli interventi ammessi sono quelli autorizzati dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici ai sensi di quanto previsto nella capo III Titolo I del D.Lgs. 42/2004. Di norma, trattandosi di mantenimento e salvaguardia dei caratteri originari degli edifici esistenti, gli interventi edilizi non faranno ricorso al Repertorio dei NAF. Laddove l'involucro originario, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo, produttivo, altro utilizzo) presentasse anomalie rispetto alla configurazione originaria, è possibile procedere alla sua parziale ricodificazione sulla base di un'analisi storica dell'edificio, fatte salve le prescrizioni eventualmente dettate dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici.

Si vedano le prescrizioni del PDR 2.0, norme di attuazione dei nuclei di antica formazione del giugno 2025.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono escluse dal presente incarico:

1. verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del terreno su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi di superficie catastale oltre verifiche su confini e dimensioni degli interi mappali sui quali il complesso residenziale insiste (planimetriche ed altimetriche): dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco;
2. verifiche, in genere, estese all'intero complesso cortilizio cui il bene pignorato fa parte;
3. verifiche inerenti all'intero mappale n. 257 su cui il bene pignorato ricade;
4. analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nel quesito e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia;
5. l'esatta determinazione delle superfici e dei confini per la quale occorreranno adeguati e accurati rilievi strumentali;
6. verifiche (all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale n. 257, sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente non oggetto di esecuzione, in tutte le sue componenti edilizie e non, pertinenze e accessori entro terra e fuori terra) circa la presenza di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. , oltre a quanto eventualmente indicato in perizia (salvo trattarsi di rifiuti immediatamente visibili e riconoscibili presenti nell'unità oggetto di perizia);
7. la verifica di irregolarità estesa a parti comuni o unità immobiliari limitrofe.

Il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di San Giorgio su Legnano in data 26.06.2026. Nel corso delle ricerche, effettuate a doppio riscontro attraverso lo S.U.E. – Ufficio Tecnico, sono state individuate per la corte storica e più specificatamente per il bene oggetto della presente valutazione le pratiche edilizie come annoverate nello specifico paragrafo della presente perizia. Le succitate pratiche sono state in parte sottoposte a scatto fotografico. La sottoscritta, con riferimento alla richiesta di accesso agli atti edilizi effettuata presso il Comune di San Giorgio su Legnano e alle successive pratiche ricevute e visionate, come qui indicate, non può escludere a priori la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente messe a disposizione alla scrivente. Si precisa infatti che la sottoscritta non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della pubblica amministrazione, inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie condoni eccetera, protocollato nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/proprietà/... e/o con riferimenti toponomastici/ catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni. Le tavole grafiche delle pratiche edilizie così ricevute sono state messe a confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento dello svolgimento delle operazioni peritali, pur con le limitazioni dovute all'ingombro di arredi e limitatamente alle unità immobiliari oggetto della presente perizia. Per quanto concerne l'iter per le regolarizzazioni delle parti comuni condominiali difformi e delle proprietà private conseguentemente coinvolte, le verifiche tecniche dovranno essere estese non solo agli spazi comuni, ma anche alle altre proprietà private del complesso cortilizio eventualmente coinvolte dalla variazione, al fine di meglio determinare le differenze complessive in discostamento rispetto al progetto. La regolarizzazione delle parti comuni, qualora dovuta, sarà onere dell'Amministrazione condominiale e i relativi costi, benché in parte gravanti sui beni oggetto di perizia, non sono qui esattamente determinabili. È pertanto auspicabile la verifica di variazioni/ difformità che richiedano il coinvolgimento dell'intero complesso residenziale (sue parti comuni), di cui il bene in esame fa parte, attività che esula dall'incarico ricevuto. Le indicazioni per la regolarizzazione qui descritte, limitatamente ai beni privati oggetto della presente esecuzione immobiliare, fermo restando le considerazioni riportate, possono considerarsi comunque attendibili; tuttavia si precisa che quanto espresso sul punto in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e di dettaglio della consistenza dello stato di fatto degli immobili in esame, con successiva sua restituzione grafica in adeguamento a quella già effettuata e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare constatazioni di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate. Pertanto si sottolinea che, in caso di acquisizione dei beni, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/ diritti comunali/ oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili in concreto solo da un confronto con l'amministrazione comunale, anche eventualmente a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

Le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/1985 sul condono straordinario.

CONFORMITA' EDILIZIA:

a seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, costituita da appartamento al piano terra, nonché del confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti con P.E. n. 80/1998 e successive varianti, sono state rilevate alcune difformità rispetto allo stato autorizzato. Le risultanze emerse sono state sottoposte all'esame dell'Ufficio Tecnico Comunale competente al fine di acquisire un orientamento interpretativo in merito alla rilevanza urbanistico-edilizia delle opere e alle eventuali modalità di regolarizzazione. Nella presente relazione viene adottato un criterio prudenziale e maggiormente restrittivo, finalizzato a evitare possibili sottostime degli oneri necessari alla regolarizzazione.

Difformità rilevate nell'appartamento al piano terra:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è inserita in un fabbricato facente parte

di una corte storica di impianto settecentesco, dichiarato di interesse artistico ai sensi della Legge n. 1089/1939 con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 21.07.1978.

Il fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra, conserva le originarie murature perimetrali, confinanti con pubbliche vie storiche e con altre unità immobiliari. L'appartamento è stato interessato da intervento di recupero e restauro assentito con pratica edilizia n. 80/1998 e successive varianti, con ultimazione dei lavori in data 22.03.2002 e rilascio dell'agibilità in data 15.11.2002. Dalla documentazione esaminata non risultano opere successive al suddetto intervento.

Dal confronto tra stato autorizzato e stato rilevato sono emerse alcune difformità di carattere prevalentemente geometrico ed esecutivo. Il numero dei locali, le relative destinazioni d'uso e l'impostazione distributiva dell'alloggio risultano sostanzialmente invariati. Le quote riportate negli elaborati progettuali sono tuttavia parziali e, in considerazione della conformazione storica dell'edificio, con murature fuori squadra e in alcuni tratti inclinate, non consentono un confronto metrico puntuale per ogni singolo vano. Le **differenze dimensionali** rilevate non risultano accompagnate da elementi tali da far ritenere modificata la posizione delle originarie murature perimetrali dell'unità. Le discrepanze interne sono contenute entro i limiti delle tolleranze esecutive come espresse dalla norma vigente.

Le finestre e le porte-finestre presentano, in alcuni casi, dimensioni lineari differenti rispetto a quelle graficamente riportate negli elaborati della pratica edilizia. Le differenze rilevate possono essere, in via meramente ipotetica, riconducibili alle modalità di rappresentazione e quotatura proprie degli elaborati dell'epoca e/o agli spessori delle finiture realizzate negli imbotti delle aperture; non essendo tali circostanze documentalmente verificabili, il relativo richiamo è formulato esclusivamente quale possibile spiegazione tecnica della difformità riscontrata. La verifica eseguita sulle effettive dimensioni delle aperture allo stato dei luoghi evidenzia, in ogni caso, il rispetto dei rapporti aeroilluminanti prescritti dalla pratica edilizia, pari ad almeno 1/9 della superficie pavimentata dei singoli ambienti. Pertanto, la minore dimensione delle aperture rispetto a quella rappresentata negli elaborati progettuali non determina, allo stato attuale, una carenza del requisito aeroilluminante. Sotto il distinto profilo della conformità geometrica al titolo edilizio, gli scostamenti riscontrati nelle singole dimensioni delle aperture non risultano tuttavia, per tutti i casi esaminati, immediatamente e integralmente riconducibili alle tolleranze esecutive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001. Ai fini della presente procedura esecutiva, la difformità viene pertanto segnalata senza attribuirle autonomamente carattere ostativo alla regolarizzazione, anche in considerazione del fatto che i requisiti aeroilluminanti risultano verificati sullo stato di fatto; la definitiva qualificazione giuridico-edilizia delle singole differenze resta demandata alle determinazioni dell'Amministrazione competente.

Nel servizio igienico è stata rilevata una **maggiore estensione, in prossimità della vasca da bagno, di una rientranza della muratura** rispetto alla rappresentazione progettuale. La relativa regolarità dovrà essere verificata, per quanto occorre, anche sotto il profilo strutturale e statico da tecnico specializzato, non potendo il presente accertamento edilizio sostituire le necessarie verifiche sulla natura della muratura e sulla sua eventuale funzione portante.

È stato inoltre rilevato un **diverso verso di apertura della porta-finestra di accesso all'appartamento** rispetto agli elaborati autorizzati; trattandosi di difformità concernente il solo verso di apertura, in assenza di modificazioni del vano, la stessa appare di limitata rilevanza edilizia, salva ogni diversa valutazione degli Enti competenti.

Particolare attenzione è stata posta alla **verifica delle altezze interne**, stante la conformazione del solaio ligneo, costituito da assito/perlinatura con travetti strutturali emergenti. La documentazione della pratica edilizia presenta indicazioni non univoche: gli elaborati grafici riportano un'altezza di circa cm 295 sottotravetto, mentre la tabella integrativa del 05.12.2001 indica cm 275; l'autorizzazione edilizia prot. n. 01283 del 29.01.2002 esprimeva parere favorevole subordinatamente alla garanzia di un'altezza minima di cm 270. In sede di sopralluogo sono state rilevate circa cm 280 dal piano di calpestio all'intradosso dell'assito/perlinatura e circa cm 260 dal piano di calpestio all'intradosso dei travetti. Dagli atti risulta inoltre che il solaio originario era posto a quota superiore e che il relativo abbassamento era stato previsto nell'ambito dell'intervento di recupero autorizzato, con sostituzione degli elementi lignei ove necessario. La configurazione attuale deve pertanto essere ricondotta, per quanto desumibile dalla documentazione acquisita, all'intervento di recupero eseguito negli anni 1998-2002 e non a opere successive. Ai fini dell'individuazione dell'altezza utile, la voce n.

29 delle Definizioni Tecniche Uniformi recepite dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. XI/695 del 24.10.2018 definisce tale grandezza come la distanza dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Secondo tale criterio, l'altezza utile del vano risulta pari a circa cm 280. Tuttavia, la documentazione del procedimento edilizio non consente di accertare in modo univoco quale fosse, all'epoca, il significato attribuito dall'Amministrazione alla specifica prescrizione di altezza minima di cm 270, né se tale prescrizione fosse riferita all'altezza utile ovvero alla quota libera sottostante i travetti. Dall'accesso agli atti non è inoltre emerso un sopralluogo comunale dal quale desumere il criterio concretamente adottato in sede di verifica dell'intervento e del successivo rilascio dell'agibilità del 15.11.2002. Pertanto, sotto il profilo tecnico, la misura di cm 280 appare conforme alla definizione regionale dell'altezza utile; non può tuttavia essere esclusa una diversa interpretazione della prescrizione contenuta nel titolo, secondo la quale il requisito minimo di cm 270 dovesse essere verificato all'intradosso dei travetti. In tale ipotesi, la quota rilevata di cm 260 costituirebbe una difformità rispetto al titolo edilizio. Ai fini della presente procedura esecutiva, in via prudenziale viene assunta anche tale interpretazione più restrittiva, considerandola nel computo del presumibile costo di regolarizzazione. La relativa difformità non viene ricondotta automaticamente alle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001, non potendosi ritenere, sulla base degli elementi disponibili, che una differenza riferita ad una prescritta altezza minima igienico-sanitaria sia integralmente assorbita dalla maggiore percentuale di tolleranza prevista per le unità immobiliari di superficie inferiore a mq 60. La superficie utile indicata nella pratica edilizia, pari a mq 43,55, viene pertanto considerata ai fini della verifica generale delle tolleranze, ma non è ritenuta di per sé decisiva ai fini della specifica difformità di altezza. Ne consegue che la posizione dell'immobile deve essere considerata, ai fini della presente perizia, regolarizzabile sotto il profilo edilizio previa verifica dei presupposti dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001, assumendo prudenzialmente nel calcolo dei costi anche l'ipotesi che la quota di cm 260 sotto travetto debba essere regolarizzata. La definitiva qualificazione della difformità e la conseguente procedibilità della pratica restano comunque rimesse al procedimento amministrativo, nell'ambito del quale dovranno essere valutati anche gli effetti della disciplina vigente in materia di agibilità.

Esposti infatti la situazione dello stato dei luoghi e il raffronto con le tavole progettuali assentite al tecnico referente dell'Ufficio Tecnico – SUE del Comune di San Giorgio su Legnano, valutati la normativa vigente in materia di abusi edilizi ed urbanistici nonché il regolamento locale di igiene e la norma riferita agli aspetti paesaggistici, riscontrate le difformità come qui espresse, indagati gli strumenti e i regolamenti di riferimento, i costi e le tempistiche, considerate le tolleranze costruttive/esecutive, si è giunti al più probabile iter da doversi intraprendere per la regolarizzazione, così come qui di seguito riportato.

Successivamente all'aggiudicazione, il proprietario dovrà incaricare un tecnico abilitato affinché proceda ad una verifica analitica dello stato legittimo dell'unità immobiliare, distinguendo le difformità riconducibili alle tolleranze di cui all'art. 34-bis da quelle eventualmente eccedenti tali limiti.

Per le eventuali difformità residue, secondo quanto riferito dal competente Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio su Legnano, risulta astrattamente praticabile la presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001, ricorrendone i presupposti di legge. La definitiva qualificazione delle opere e la verifica della loro sanabilità dipendono dall'istruttoria tecnica e dalle determinazioni dell'Amministrazione comunale competente, cui spetta valutare in concreto la procedibilità e l'esito della pratica, sulla base della documentazione prodotta dal tecnico incaricato.

Con specifico riferimento all'altezza di cm 260 sotto travetto, l'applicabilità della disciplina vigente in materia di agibilità per locali di altezza inferiore a cm 270, nonché la concreta possibilità di regolarizzazione della difformità rispetto al titolo edilizio, dovranno essere valutate nell'ambito del procedimento amministrativo, sulla base della natura della prescrizione contenuta nel titolo edilizio, delle modalità di misurazione dell'altezza e della disciplina applicabile al caso concreto. Tale valutazione non può essere definitivamente qui anticipata, in quanto rimessa all'interpretazione e alle determinazioni dell'Ufficio Tecnico comunale. L'Ufficio Tecnico consultato ha comunque ritenuto, con ogni probabilità, plausibile l'applicazione della deroga, ferma restando la necessità di una verifica formale nell'ambito del procedimento amministrativo e senza possibilità di anticiparne l'esito

definitivo.

Considerato il vincolo di interesse artistico gravante sull'immobile, la pratica dovrà inoltre essere verificata e coordinata, ove necessario in relazione alle opere da regolarizzare, con la disciplina di tutela dei beni culturali. Gli interventi e lavori su beni culturali sono soggetti all'autorizzazione del Soprintendente.

Sulla base delle indicazioni fornite dal competente Ufficio Tecnico comunale per la presentazione delle pratiche edilizie per la regolarizzazione (sanzioni/oblazioni e diritti di segreteria), oltre alle spese tecniche per il rilievo, verifica della documentazione, redazione degli elaborati comparativi, asseverazione e presentazione della pratica, si stimano prudenzialmente, sulla base delle informazioni disponibili, euro 3.200,00 oltre IVA e contributo previdenziale ove dovuti, nonché eventuali ulteriori oneri che dovessero emergere dall'istruttoria e altre prestazioni necessarie per gli aspetti strutturali e di tutela.

La suddetta quantificazione ha carattere puramente estimativo e prudenziale e non comprende eventuali opere materiali di adeguamento, ulteriori autorizzazioni o pareri, oneri connessi alla tutela del bene culturale, prestazioni specialistiche strutturali o altri costi che dovessero essere richiesti dagli Enti competenti. La concreta entità dei costi e la tempistica della regolarizzazione potranno pertanto essere determinati soltanto a seguito dell'effettiva presentazione della pratica da parte del tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Considerato il caso peculiare in esame, i possibili interventi per la regolarizzazione, la scrivente invita pertanto gli interessati a raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di un'offerta per l'acquisizione, mediante accesso presso i competenti Uffici del Comune di San Giorgio su Legnano con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. Non si escludono vizi occulti. Da valutarsi la necessità di ripresentazione, successivamente alle regolarizzazioni, nuova agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità). Successivamente alle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche si dovrà provvedere anche all'aggiornamento dei correlati documenti catastali.

Per quanto concerne **gli impianti**, le relative dichiarazioni di conformità, depositate unitamente alla domanda di agibilità, non debbono essere inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli stessi, per la verifica dei quali è necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la relativa Dichiarazione di Rispondenza.

In occasione dei sopralluoghi non si ha avuto modo di verificare il funzionamento di tutti gli impianti.

Dovrà altresì essere verificata la rispondenza alla norma della cappa di aspirazione dei fumi e dei vapori provenienti dalla cottura degli alimenti (e relativo collegamento all'esterno) e, se del caso, dovrà essere adeguata.

L'eventuale necessità di adeguamento e di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista, è considerata nella stima finale del bene.

CONFORMITA' CATASTALE (rif. scheda catastale ultima in atti protocollo n. T32715 del 14/12/2000):

dai rilievi in loco emerge che le planimetrie catastali non sono esattamente corrispondenti allo stato dei luoghi per difformità che non variano il numero dei locali e che in parte sono state evidenziate nel paragrafo dedicato alle difformità edilizie. In particolare modo l'abitazione al piano terra presenta un locale avente destinazione d'uso "studio", tuttavia - come da autorizzazione edilizia del 29/01/2002 ptot. n. 01283 (pratica edilizia n. 80/1998), dovrà essere utilizzato come ambiente accessorio in quanto ha volume inferiore a mc. 21. Inoltre l'altezza indicata nella scheda catastale è di cm. 280: lo stato dei luoghi rilevato presenta altezza misurata al di sotto delle perline di cm 280 e di cm 260 misurata al di sotto dei travetti. Si aggiunge che il servizio igienico presenta una maggiore ampiezza della rientranza in corrispondenza della parete perimetrale. Il tecnico incaricato dall'aggiudicatario

dovrà predisporre un DOCFA – denuncia di variazione, con nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi. I costi presunti, comprensivi di oneri professionali e diritti catastali, sono quantificabili presuntivamente in euro 800,00.

Il costo della regolarizzazione catastale qui espresso è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alla unità immobiliare oggetto di perizia. Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale in corso di istruttoria risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/ planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.). Non si è provveduto alla variazione catastale poichè la stessa dovrà avere luogo a seguito della regolarizzazione delle opere difformi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rimanda al capitolo 8 "CONFORMITÀ EDILIZIA"

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (sanzioni/oblazioni/diritti di segreteria), presentazione pratica edilizia oltre a IVA e contributo previdenziale ove dovuto, si stimano indicativamente : €3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non determinabile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rimanda a quanto sopra dettagliato al capitolo 8.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione presunti: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA DON GIACOMO GERLI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Don Giacomo Gerli 13, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La presente descrizione rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

L'appartamento si trova all'interno del complesso cortilizio noto come "corte Agnoletto" o "villa Agnoletto", un edificio di antica costruzione. È situato accanto alla storica villa Parravicini, di cui si hanno notizie fin dalla fine del Cinquecento. Il complesso è vincolato come bene di interesse culturale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e lo stabile è stato dichiarato di interesse artistico con la L. n.1089/39, tramite decreto del Ministro per i beni culturali ed ambientali del 21 luglio 1978. L'unità abitativa oggetto della perizia si trova al piano terra del fabbricato. È composta da soggiorno/cucina, camera, locale accessorio, due disimpegni e bagno, con finestre che si affacciano su tre lati: lungo via Don Gerli, lungo il vicolo di via Gerli e sul cortile comune. L'accesso avviene dal vicolo di via Gerli al numero civico 13, dove si trova un portone carraio e pedonale. Il vicolo termina frontalmente all'ingresso della villa Parravicini. Il complesso plurifamiliare, completamente ristrutturato nel 2002, ha un aspetto estetico aggraziato (per maggiori dettagli, si veda l'allegato rilievo fotografico).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 257 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 52 mq, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: SAN GIORGIO SU LEGNANO - VIA DON GIACOMO GERLI n. 5, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionam e fusione del 14.12.2000 pratica n. 266064 in atti dal 14.12.2000 (n. 70179.1/2000)-variaz nel classamento del 14.12.2001 Pratica n. 1220269 in atti dal 14.12.2001 (n. 57387.1/2001) - variaz toponom del 06.02.2025 Pratica n. 74291.1/2025
Coerenze: in contorno in senso orario: area cortilizia comune, vicolo di Via Gerli, via Gerli, parti comuni.

PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: Foglio 2 particella 257, superficie 140 mq ente urbano. CONSISTENZA: 2,5 vani. SUPERFICIE TOTALE escluse aree scoperte: 52 mq. SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2015 - dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14.12.2000 prot. n. 000266064. SI ALLEGANO: visura storica per immobile al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni, Estratto di Mappa, scheda catastale con planimetria.



GLI ESTERNI



GLI ESTERNI - IL CORTILE



GLI ESTERNI - CORTILE



GLI INTERNI - LA ZONA COTTURA



GLI INTERNI - IL SOGGIORNO/INGRESSO



GLI INTERNI - LA CAMERA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INFORMAZIONI SULLA ZONA E SERVIZI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di San Giorgio su Legnano (MI), all'interno della Corte Agnoletto, in una zona centrale del tessuto urbano comunale, caratterizzata da prevalente

destinazione residenziale con presenza di attività commerciali di vicinato, esercizi pubblici e servizi alla persona. Il contesto risulta consolidato, ben urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree limitrofe sono costituite prevalentemente da edifici residenziali di bassa e media altezza, corti lombarde di impianto storico e piccole attività commerciali. I principali centri confinanti sono Legnano, Canegrate, Villa Cortese, Parabiago, Busto Garolfo e Rescaldina, mentre il capoluogo di Milano dista circa 25 km.

La viabilità è costituita principalmente da strade comunali con traffico locale, generalmente regolare, che può risultare moderatamente sostenuto nelle ore di punta. La disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno è da ritenersi sufficiente, con possibilità di sosta lungo la viabilità pubblica e nelle aree dedicate.

Dal punto di vista storico-paesaggistico, il Comune conserva l'impianto originario di borgo dell'Alto Milanese, con la presenza di edifici storici, corti tradizionali, della Chiesa Parrocchiale del Beato Cardinale Ferrari e della Villa Parravicini, oltre ad aree verdi e percorsi ciclopeditoni che contribuiscono alla qualità urbana del contesto.

La zona risulta adeguatamente servita dalle principali attrezzature pubbliche e private. Nel raggio di breve percorrenza sono presenti scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, farmacia, ambulatori medici, uffici comunali, biblioteca comunale, impianti sportivi, esercizi commerciali, supermercati e servizi di vicinato.

Per servizi di livello superiore, quali ospedale, multisala cinematografiche, teatri, istituti scolastici secondari superiori e centri commerciali di maggiori dimensioni, il riferimento principale è la vicina città di Legnano, distante circa 3 km, dove è presente anche l'Ospedale Nuovo di Legnano.

I collegamenti viabilistici risultano buoni. L'immobile dista circa 4 km dalla stazione ferroviaria di Legnano, servita dalla linea Milano–Varese del servizio ferroviario regionale; l'accesso all'Autostrada A8 Milano–Varese (casello di Legnano) è posto a circa 6 km, mentre la Strada Statale Sempione (SS33) è raggiungibile in circa 2 km. L'Aeroporto di Milano Malpensa dista circa 25 km, mentre l'Aeroporto di Milano Linate è situato a circa 40 km. Il Comune è inoltre servito da linee di trasporto pubblico su gomma che garantiscono i collegamenti con Legnano e con gli altri comuni limitrofi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Risulta depositato Attestato di Certificazione Energetica n. 15194000098/11 registrato il 31.08.2011 e valevole sino al 31.08.2021 che identificava l'immobile in classe G. Tuttavia la visura effettuata al momento della stesura della presente perizia non riscontra alcun APE in corso di validità.

INSERIMENTO NEL TESSUTO URBANO E CENNI STORICI

Nel Documento di Piano - PGT del Comune di San Giorgio Su Legnano - D.P.1.0 del giugno 2025 è riportato che: *"A San Giorgio, oltre alle case coloniali, troviamo tre case nobiliari, citate già nel XVII secolo: la casa con giardino del conte Lucini, poi Arboreo-Mella, disposta a nord della vecchia chiesa, ristrutturata nel Settecento e attuale biblioteca comunale, e la casa di Giovanni Antonio Maderna in corrispondenza dell'attuale curva di via Cavour e infine la casa Parravicini ora Agnoletto, situata in via Gerli n. 15. Questo complesso architettonico ha subito molte ristrutturazioni nel corso dei secoli e, in una descrizione del 1655 veniva definita "casa da nobile posta nel detto luogo della cassina di San Giorgio con diversi luoghi in terra e i doi colombari, portici, stalla, polaro, corte, pozzo comune...". Attualmente si accede alla corte della casa Parravicini attraverso un portale con timpano triangolare di stile neoclassico e attraverso un secondo ingresso, che si apre lateralmente, a due corti rustiche annesse al caseggio civile. La parte nobile della casa è situata sul lato nord-est del cortile e si caratterizza per avere il corpo edilizio a due piani. La storia di questa antica villa è strettamente legata all'area verde, l'attuale parco, che si estende ad est della villa. Tale giardino, non inteso però con l'attuale impianto ottocentesco all'inglese, esisteva già nel XVII secolo, quando Giovanni Parravicini acquistò la casa "con pezzo di terra o sia giardino avitato attaccato a detta casa". Oggi questo giardino è tutelato insieme alla villa dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici."*

Nei documenti di P.G.T. l'immobile ricade all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

L'appartamento al piano terra identificato dal subalterno 701 (mappale 257, Foglio 2) corrisponde

all'interno numero "A1" del complesso monumentale e residenziale della Corte Agnoletto.

L'accesso comune (androne e transito carraio) avviene dal civico monumentale Via Don G. Gerli n. 13, ma l'unità immobiliare è identificata (anche sui citofoni/ingressi specifici o vecchie denominazioni) come Via Don G. Gerli n. 5.

Come riportato nell'atto del Dott. Ivaldi, notaio in Milano rep. 236532/17311 del 18/09/2008, successivamente trascritto, l'intero complesso residenziale di cui le unità contrattuali sono parte, (Palazzo Parravicini, Floriani, Agnoletto) è sottoposto a vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs 42/2004. In caso di vendita, il Ministero della Cultura (tramite la Soprintendenza competente) ha il diritto di prelazione entro 60 giorni e l'atto è soggetto al diritto di prelazione a favore del predetto Ministero e pertanto sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio di tale diritto da parte di detto Ministero. E' fatto obbligo nei termini di Legge effettuare la denuncia di cui all'art. 59 del D. Lgs n. 42/2004 al Soprintendente per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. Le modifiche all'immobile dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Sovrintendenza.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si trova nel cuore del centro storico, inserita in un complesso cortilizio plurifamiliare di riconosciuto interesse storico-culturale, oggetto di completa ristrutturazione. L'abitazione è situata al piano terra e si sviluppa in un unico ambiente adibito a ingresso, soggiorno e zona cottura, oltre a un piccolo disimpegno che conduce alla camera da letto, a un locale accessorio e a un ulteriore disimpegno dal quale si accede al servizio igienico.

Per quanto riguarda lo stato conservativo del fabbricato, si rileva che l'ultimo intervento di manutenzione risale all'anno 2002.

L'accesso all'unità abitativa, collocato sulla sinistra rispetto all'ingresso dal portone comune posto nel vicolo di via Gerli, avviene attraverso una porta con telaio in legno e vetri, dotata di chiusure a persiane. Le finiture interne dell'alloggio si presentano in discrete condizioni di conservazione.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata in ceramica monocottura di tonalità chiara, con piastrelle di dimensioni indicative pari a 30x30 cm a posa diagonale.

I **serramenti esterni** sono in legno, con vetrocamera e scuri interni nella finitura color noce. I davanzali sono in granito, mentre le porte interne sono del tipo a battente, realizzate in legno con finitura noce.

Il bagno è dotato di una normale dotazione di apparecchi sanitari, comprendente vasca con rubinetteria ad incasso con doccino di servizio, WC, bidet (entrambi posati a terra) e lavabo integrato nel mobile arredo. Il locale presenta pavimentazione in ceramica di colore grigio a posa diagonale, con formato 20x20 cm, mentre le pareti sono rivestite sino all'altezza da terra di cm. 210 in ceramica monocottura bianca, di dimensioni indicative 20x30 cm posa ortogonale con inserto decorativo.

La parete corrispondente alla **zona cottura** è rivestita in ceramica di colore chiaro fino all'altezza prevista dalla normativa.

Le restanti **pareti interne** degli ambienti, camera e soggiorno/pranzo, sono finite in gesso e tinteggiate.

I **soffitti** sono caratterizzati dalla presenza di travi lignee lasciate a vista.

L'appartamento dispone inoltre di **impianto idrico** per la distribuzione dell'acqua calda e fredda e di **impianto di riscaldamento** autonomo, con caldaia installata nel disimpegno. I terminali di riscaldamento sono costituiti da radiatori in alluminio verniciato, **l'impianto di distribuzione del gas** sottotraccia con alimentazione a rete esterna (certificato agli atti del 3.9.2002).

Sono presenti anche:

- **l'impianto elettrico** sottotraccia con certificazione allegata alla domanda di agibilità avente data marzo 2002, completo di predisposizione TV e dispositivo salvavita,

- **l'impianto citofonico e l'impianto di condizionamento dell'aria** marca Sharp con unità esterna e tecnologia inverter (conformità non rilevabile sia per l'impianto citofonico che per quello di condizionamento);

- l' **impianto di distribuzione dell'acqua** con tubazioni sottotraccia e alimentazione in acquedotto comunale (certificato del 3.9.2002),

- l'**impianto termico** con tubazioni sottotraccia con alimentazione in caldaia ditta Vaillant posta nel disimpegno; i corpi scaldanti sono in alluminio preverniciato (impianto conforme come da certificato del 3.9.2002), non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità per l'installazione della caldaia.

La facciata relativa alla zona giorno dell'unità abitativa si affaccia sul cortile interno del complesso, mentre le ulteriori aperture finestrate prospettano su via Gerli e sul vicolo laterale. L'immobile è privo di balconi e terrazzi.

Le pertinenze dell'unità risultano costituite dagli enti e dagli spazi condominiali, secondo quanto specificamente richiamato nell'atto di compravendita allegato.

Il cancello carraio e pedonale è costituito da un portone a doghe di legno con apertura ad anta comune alla corte.

Il manto di copertura è realizzato con tegole tradizionali in laterizio.

Le pareti perimetrali sono costituite da laterizio semiportante con coibentazione in materiale isolante come previsto dalla relazione energetica ex L. 10/91, il rivestimento esterno è costituito da intonaco tinteggiato in colore giallo lombardo e zoccolatura ad intonaco stollato di colore grigio.

La pavimentazione esterna è realizzata da elementi autobloccanti.

La porta di ingresso ha due ante a legno e vetri con elementi oscuranti a persiana a stecche fisse, non blindato.

Gli oscuranti interni sono pieni e realizzati in legno.

L'intradosso dei solai interni è realizzato con perlinatura a doghe in legno e travi a vista.

La **pavimentazione interna** è costituita da piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro.

Gli **infissi esterni** sono costituiti da serramenti con vetrocamera a due ante e scuri interni ciechi in legno. Tutti i serramenti esterni hanno inferriate di protezione in metallo.

Internamente **le porte** ad anta battente sono in legno tamburato.

I solai sono del tipo misto con travi lignee a vista; le strutture verticali sono costituite da blocchi in laterizio semiportante con travi in legno.

Quanto sopra viene rappresentato e ulteriormente documentato con maggior dettaglio nell'allegato rilievo fotografico.

PIU' PRECISAMENTE L'UNITA' RESIDENZIALE È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI:

SOGGIORNO/INGRESSO/CUCINA: ha complessivamente superficie netta di circa 17,80 mq, esposizione nord-ovest. È il locale nel quale immette direttamente l'ingresso.
DISIMPEGNO WC: ha superficie netta di circa 2,40 mq, Complessivamente discrete le condizioni di manutenzione.
CAMERA: ha superficie netta di circa 14 mq, esposizione sud-est. Complessivamente discrete le condizioni di manutenzione.
SERVIZIO IGIENICO: ha superficie netta di circa 5 mq, esposizione nord-est. Complessivamente discrete le condizioni di manutenzione.
DISIMPEGNO NOTTE: ha superficie netta di circa 1,60 mq, Complessivamente discrete le condizioni di manutenzione.
LOCALE ACCESSORIO: ha superficie netta di circa 6,35 mq, esposizione nord-est. Complessivamente discrete le condizioni di manutenzione.



GLI INTERNI - LOCALE ACCESSORIO



GLI INTERNI - IL SERVIZIO IGIENICO



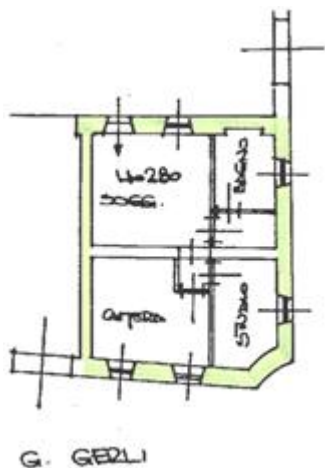
GLI INTERNI - IL DISIMPEGNO

CONSISTENZA:

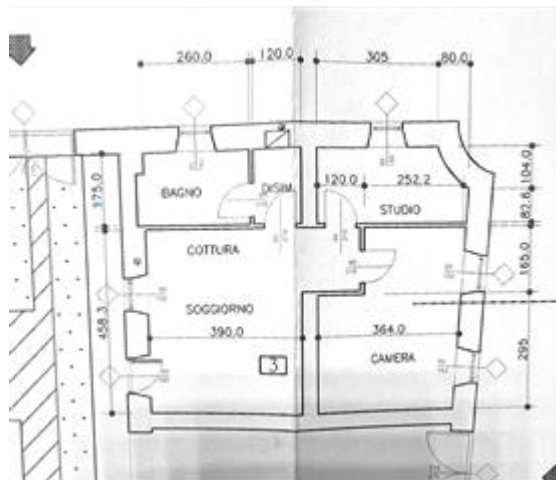
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	66,00				66,00



planimetria catastale ultima in atti (porzione della scheda)



planimetria estratta da pratica edilizia n. 80/98 e varianti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2008

Descrizione: APPARTAMENTO, 1

Indirizzo: Via Don Giacomo Gerli n. 13 San Giorgio Su Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 220.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/12/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 148/2012

Descrizione: Appartamento, di circa 39,00 mq (superficie commerciale) composto da un vano con zona cottura, un vano con accesso diretto dal cortile e un bagno., 1

Indirizzo: Via G. Gerli n. 4 San Giorgio Su Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.056,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 17.408,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 34.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 28/01/2021
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 498/2019
Descrizione: appartamento su due livelli collegati tra loro da scala interna con, al piano terreno, soggiorno con angolo cottura, vano ripostiglio sottoscala, e, al piano primo, una camera matrimoniale, un ripostiglio, bagno, una ampia camera, attualmente divisa in due camerette con tramezzature in cartongesso., 1
Indirizzo: Via Garibaldi, 3 San Giorgio Su Legnano, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 67.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 67.247,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 77.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 25/10/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 351/2021
Descrizione: Appartamento ad uso abitazione disposto su due livelli, a parte di fabbricato a carattere cortilizio, a cui si accede dal cortile comune al piano terreno ed al piano primo mediante scala di proprietà esclusiva interna, 1
Indirizzo: Vicolo Parravicini , 3 San Giorgio Su Legnano, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 75.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 104.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 04/10/2017
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 127/2015
Descrizione: Appartamento al piano primo, composto da soggiorno-cucina, servizio igienico e camera con balcone., 1
Indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini, 26 San Giorgio Su Legnano, MI
Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 56.859,63 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 24.576,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 113.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 26/06/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 258/2016
Descrizione: APPARTAMENTO al piano primo composto da tre locali e servizi con annesso vano al piano sottotetto, collegati da scala interna e terrazzo al piano terzo, 1
Indirizzo: Via Cavour, 6 San Giorgio Su Legnano, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 61.440,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 144.444,80 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 81.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 123.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 27/04/2017
Fonte di informazione: AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILIARI procedura esecutiva immobiliare 1011/2014: prezzo base d'asta
Descrizione: i medesimi oggetto della presente esecuzione immobiliare
Indirizzo: via Don Gerli n. 5
Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.000,00 pari a 878,79 Euro/mq
Valore Ctu: 82.790,00 pari a: 1.254,39 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/07/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare - casa in brughiera - Maison d'antan
Descrizione: anno di costruzione 1700, 127 mq - appartamento con 3 camere, 1 bagno, 1° piano - cucina abitabile, soggiorno con camino - termoautonomo.
Indirizzo: villa Parravicini - San Giorgio Su Legnano ma che ti aiuti
Superfici principali e secondarie: 127
Superfici accessorie:
Prezzo: 148.000,00 pari a 1.165,35 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/04/2026

Fonte di informazione: MANFREDI IMMOBILIARE - riferimento annuncio EK-119706810

Descrizione: BILOCALE al piano T-1 senza ascensore. Abitazione semi-indipendente oltre rustico su due livelli. Ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno, zona notte al primo piano

Indirizzo: VIA GIUSEPPE VISCONTI DI MODRONE N. 3 - SAN GIORGIO SU LEGNANO

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.362,75 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: ICONACASA di Canegrate (MI)

Descrizione: TRILOCALE + CANTINA in corte - Riferimento: N47263 - senza ascensore, 1 bagno - balcone, soggiorno con cucina a vista, due camere

Indirizzo: via Giacomo Gerli n. 30 - San Giorgio su Legnano

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/07/2026

Fonte di informazione: QUI VENDE - RIF. annuncio VARNA SAN

Descrizione: TRILOCALE in corte su due livelli PT-1 - tetto rifatto nell'anno 2019 - 2 camere- 1 bagno -

Indirizzo: Via Camillo Benso di Cavour n. 24- San Giorgio su Legnano (MI)

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.402,44 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/09/2008

Fonte di informazione: ATTO DI PROVENIENZA

Descrizione: il medesimo oggetto di perizia

Indirizzo: via DON GIACOMO GERLI N. 13 - SAN GIORGIO SU LEGNANO

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/03/2001

Fonte di informazione: ATTO DI COMPRAVENDITA

Descrizione: il medesimo oggetto di perizia

Indirizzo: via Don Giacomo Gerli n. 13 - San Giorgio Su Legnano

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.073,00 pari a 0,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

REAL ADVISOR - IMMOBILE IN VIA GERLI 15 (07/07/2026)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.500,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - 2° SEMESTRE 2025 - Comune di San Giorgio su Legnano - centro urbano zona B1 - abitazioni civili a destinazione residenziale in stato conservativo NORMALE (ovvero il più frequente di zona) (07/07/2026)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

OMI - 2° SEMESTRE 2025 - San Giorgio su Legnano zona B1 centrale/centro urbano a destinazione residenziale, abitazioni civili in stato conservativo normale (07/07/2026)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

BORSINO IMMOBILIARE - ABITAZIONI IN STABILI ECONOMICI - SAN GIORGIO SU LEGNANO - VIA GERLI - STABILI DI FASCIA MEDIA (07/07/2026)

Valore minimo: 1.313,00

Valore massimo: 1.451,00

REQUOT (30/07/2026)

Valore minimo: 912,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: medesimo immobile oggetto di perizia

SVILUPPO VALUTAZIONE:

si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri e ricavate da quanto legittimato con le licenze edilizie rilasciate, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata, delle caratteristiche intrinseche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado delle finiture, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la distribuzione interna, l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, i materiali utilizzati per la costruzione, la fruibilità dei locali, ecc. Per la stima del valore del bene si sono prese in considerazione altresì le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità e utilizzo del bene. Non da meno si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica; successivamente si sono analizzati eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono allo stimatore solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. È invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del

settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella.

Si è poi proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuali al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica - coefficienti indicati nella Legge 392/1978, nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" e dal borsino immobiliare-Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa (tipologia, classe demografica del Comune, livello di piano, luminosità, esposizione e vista, vetustà dell'edificio, riscaldamento, dimensione e presenza di parcheggi pubblici in zona, ecc..) oltre che dai coefficienti indicati nella Tabella TCM 3.1.1 del 17.07.2008 Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **89.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	66,00	0,00	89.200,00	89.200,00
				89.200,00 €	89.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa di immobile. Per quanto concerne l'intero della proprietà, premesso che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche (tutto è fisicamente divisibile) nel caso specifico, benchè non si tratti di quota indivisa, non si apprezza in ogni caso l'ipotesi di frazionamenti, infatti, stante le specifiche caratteristiche del bene

quale ad esempio la consistenza, la destinazione d'uso, la distribuzione dei locali, gli accessori, gli accessi, non si ritiene agevole né conveniente la separazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**85.200,00**

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: €.**85.200,00**

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**85.200,00**

data 31/08/2026

il tecnico incaricato
Arch. Sonia Frulla