



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

164/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Milton D'AMBRA

CUSTODE:

IVG -Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331 504063

fax: 0331 504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
164/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A UNITA' ABITATIVA IN CORTE SU DUE LIVELLI a CERRO MAGGIORE Via Don Aquilino Marelli 7, della superficie commerciale di **157,51** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà
- 5/100 di piena proprietà

Trattasi di abitazione posta in contesto cortilizio, distribuita su due livelli (piano terra e primo) collegati da scala interna: la "zona giorno" (soggiorno, cucina, servizio igienico) è ubicata al piano terra, mentre la "zona notte" (camere e altro servizio igienico), al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO, ha un'altezza interna di mt. 3,20 - 3,10 (da scheda catastale). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 199 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MARELLI DON ANTONIO n. 7, piano: T-1, intestato a (quota 95/100) : (quota 95/100), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, e precedenti: VARIAZ. NEL CLASSAMENTO del 06/07/2007; VARIAZ. del 06/07/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI; VARIAZ. del 28/07/2000 DIV. DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.

Coerenze: in linea di contorno partendo da Nord-Est e proseguendo in senso orario. PIANO TERRENO: via Marelli, mapp. 406, cortile comune al mapp. 195, passaggio carraio comune. PIANO PRIMO: via Marelli, mapp. 406, balcone con aldilà cortile comune al mapp. 195, unità immobiliare di proprietà di terzi.

Per maggior approfondimento si prenda visione dei titoli di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

B BOX AL PIANO TERRA CON SOVRASTANTE RUSTICO a CERRO MAGGIORE Via Don Aquilino Marelli 7, della superficie commerciale di **25,10** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà
- 5/100 di piena proprietà

Trattasi di box auto posto al piano terra del corpo staccato interno alla corte, in adiacenza ad altro box descritto al successivo punto C), con sovrastante rustico. E' raggiungibile dall'androne di ingresso comune, attraverso il passo carraio prospettante Via Marelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 2,30 - 2,20 (da scheda catastale). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 196 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 36



mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: VIA MARELLI DON ANTONIO n. 7, piano: T-1, intestato a _____ (quota 95/100) (quota 5/100), derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 e precedenti: VARIAZIONE del 28/07/2000 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze: in linea di contorno partendo da Nord-Est e proseguendo in senso orario, cortile comune al mapp. 195, mapp. 196 sub. 702, mapp. 194, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Per approfondimenti si prenda visione dei titoli di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7) e della scheda catastale (ALL. 9), dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

C BOX AL PIANO TERRA CON SOVRASTANTE RUSTICO a CERRO MAGGIORE Via Don Aquilino Marelli 7, della superficie commerciale di **23,20** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà
- 5/100 di piena proprietà

Trattasi di box auto posto al piano terra del corpo staccato interno alla corte, in adiacenza ad altro box descritto al precedente punto B), con sovrastante rustico. E' raggiungibile dall'androne di ingresso comune, attraverso il passo carraio prospettante Via Marelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 2,30 - 2,20 (da scheda catastale). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 196 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: VIA MARELLI DON ANTONIO n. 7, piano: T-1, intestato a _____ (quota 95/100) (quota 95/100), derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 e precedenti: VARIAZIONE del 28/07/2000 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

Coerenze: in linea di contorno partendo da Nord-Est e proseguendo in senso orario, cortile comune al mapp. 195, mapp. 194, mapp. 196 sub. 701.

Per approfondimenti si prenda visione dei titoli di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7) e della scheda catastale (ALL. 9), dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	205,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 204.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 194.085,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 194.085,00

Data di conclusione della relazione: 18/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Durante il sopralluogo, precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), ed effettuato in data 21/07/2025 (come da verbale ALL. 2), era presente l'esecutata ivi residente (come da ALL. 13): la stessa ha assistito alle operazioni peritali e di rilevamento che la sottoscritta CTU ha effettuato, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed i certificati notarile depositati agli atti della procedura e ivi riallegati (ALL.5). Si precisa che la certificazione notarile risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/10/2005 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 87782/9469 di repertorio, iscritta il 18/10/2005 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 152871/40568, a favore di

(risulta anche debitore non datore di
ipoteca derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: € 150.000.

Importo capitale: € 100.000.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita ai beni immobili identificati al Lotto 1 della presente procedura, e risulta rinnovata con ipoteca iscritta il 12/06/2025 al reg. particolare n. 17325 (sotto descritta). A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie (ALL. 4) e i certificati notarili (ALL. 5)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/01/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 81 di



repertorio, iscritta il 15/07/2019 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 92367/17208, a favore di _____, contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 54.750.00.

Importo capitale: € 52.191,49.

La formalità grava solo sulla quota di 95/100 di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente procedura. A miglior specifica si vedano: ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificati notarili (ALL. 5).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/10/2005 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 87782/9469 di repertorio, iscritta il 12/06/2025 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 83094/17325, a favore di _____

(terzo

datore di ipoteca), derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: € 150.000.

Importo capitale: € 100.000.

Trattasi di ipoteca in rinnovazione della precedente ipoteca volontaria già menzionata, iscritta in data 18/10/2005 ai nn. 152871/40568, riferita ai beni immobili identificati al Lotto 1 della presente procedura. A miglior specifica si vedano: ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificati notarili (ALL. 5)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/08/2014 ai nn. 5346/6814 di repertorio, iscritta il 12/08/2014 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 78060/13469, a favore di _____

Importo ipoteca: € 105.135,80.

Importo capitale: € 52.567,90.

La formalità grava solo sulla quota di 5/100 di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente procedura. A miglior specifica si vedano: ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificati notarili (ALL. 5)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/05/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3306 di repertorio, trascritta il 11/06/2025 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 82233/56726, a favore di _____, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità grava solo sulla quota di 95/100 di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente procedura. A miglior specifica si vedano: relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificati notarili (ALL. 5).

pignoramento, stipulata il 04/06/2025 a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3761/2025 di repertorio, trascritta il 07/07/2025 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 97636/67208, a favore di _____

, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di

pignoramento immobili.

La formalità è riferita all'intera quota di proprietà dei beni immobili identificati al Lotto 1 della presente procedura. A miglior specifica si vedano: relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Millesimi condominiali:

**l'immobile non è
 soggetto ad
 amministrazione
 condominiale**

Ulteriori avvertenze:

Dai titoli di provenienza dei beni (ALL. 6) si evince che gli immobili "...vengono venduti e acquistati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, diritti, servitù attive e passive inerenti ed incombenti...". Ed inoltre "...con le unità immobiliari sopradescritte viene altresì trasferita la proporzionale quota di comproprietà (che alle medesime compete) delle parti e degli enti comuni all'intero fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto del presente atto fanno parte e con diritto altresì dell'area cortilizia al mappale 195 del foglio 4..."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificati notarili), ALL.6 (titoli di provenienza), visure storiche catastali (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di rispettivi 95/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2005), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 87781/9468 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 152870/78406.

Il titolo è riferito solamente alla quota di proprietà del 95/100 dei beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati ai punti A) - B) -C) del presente Lotto 1.

per la quota di rispettivi 5/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2007), con atto stipulato il 24/07/2007 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 97443/11785 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 124054/65311.

Il titolo è riferito solamente alla quota di proprietà del 5/100 dei beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati ai punti A) - B)- C) del presente Lotto 1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(quota 21/27), (quota 2/27),
 (quota 2/27), (quota 2/27), in forza di denuncia di successione n. 94 vol 169
 in morte di (dal 18/12/1981 fino al 06/10/2005).

Il titolo è riferito ai beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati ai punti A)- B) -C) del presente Lotto 1.

per la quota di 5/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2005 fino al 24/07/2007), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 87781/9468 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 152870/78406.

Il titolo è riferito solamente alla quota di proprietà del 5/100 dei beni immobili oggetto della procedura di cui trattasi, identificati ai punti A) - B)- C) del presente Lotto 1.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Entrambi titoli di provenienza dei beni (ALL. 6) riportano che " *..le opere di costruzione dei fabbricati di cui alle unità immobiliari oggetto del presente contratto fanno parte risultano iniziate in data anteriore al dì 1 settembre 1967..*" e che " *..gli immobili in contratto sono stati successivamente ristrutturati in forza ed in conformità di nulla osta rilasciato dalla competente Autorità del Comune di Cerro Maggiore in data 19/12/1974 (pratica n. 145/74 prot. 12394), cui ha fatto seguito la prescritta licenza di agibilità in data 24 gennaio 1979*".

La richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale di competenza (ALL. 10), effettuata su tutti i nominativi delle proprietà succedute nel tempo, ha prodotto le pratiche edilizie che si descrivono di seguito e si allegano (ALL. 11).

Dall'ispezione urbanistica è inoltre risultato l'azzonamento vigente di seguito descritto, e come da estratti allegati (ALL. 12).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 145/1974, intestata a _____, per lavori di SISTEMAZIONE LOCALI PER USO ABITAZIONE, presentata il 15/11/1974 con il n. 12394 di protocollo, rilasciata il 19/12/1974 con il n. 12394 di protocollo, agibilità del 24/01/1979.

Il titolo è riferito solamente alla sistemazione dell'abitazione descritta al punto A) del Lotto 1 della presente relazione.

A migliore specifica si veda la documentazione e gli elaborati grafici reperiti e allegati (ALL. 11a).

DIA N. 35/2006, intestata a _____, per lavori di modifiche interne, presentata il 10/02/2006 con il n. 2702 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla sistemazione dell'abitazione descritta al punto A) del Lotto 1 della presente relazione.

In data 29/09/2006 con prot. 17310, il tecnico Direttore dei Lavori e la proprietà certificavano l'ultimazione dei lavori e la regolarità esecutiva degli stessi, presentando contestualmente l'aggiornamento catastale. A migliore specifica si veda la documentazione e gli elaborati grafici reperiti e allegati (ALL. 11b).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20.01.2024 e successiva delibera di Giunta Comunale n. 20 del 19/02/2024, l'immobile ricade in zona B2 - Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 21 NTA del PR), come da Tav. PPR04c - "Carta del Piano delle Regole" e da elaborato "Norme PR". Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, generalmente svolte in edifici con tipologia residenziale.

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

Ambito B1 - Ambito prevalentemente residenziale a media densità

Ambito B2 - Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità

Ambito B3 - Ambito prevalentemente residenziale a densità definita

21.1. Destinazioni d'uso

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

21.2. Modalità attuative

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

- *Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova edificazione di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 2.500.*

- *Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.*



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

- Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

21.3. Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale e per il solo Ambito B3 è ammesso quanto previsto all'art. 18.8.1, anche se in eccedenza agli indici del relativo ambito, ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 8. L'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada così come individuato all'interno della carta del Piano delle Regole Tavola PR02 e relativi tagli alla scala nominale 1:2.000.

.....(omissis ambito B1)

Ambito B2

IF mq/mq 0,30

IC 0,50

Altezza del fronte m 10,50

IPF 0,25

Distanze Art. 8

.....(omissis ambito B3)

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

21.5. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (opere di ingegneria naturalistica, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

21.6. Per le attività non residenziali, ricomprese all'interno degli ambiti B1, B2 e B3 legittimamente autorizzate alla data di adozione del nuovo PGT, i relativi fabbricati destinati prevalentemente alla produzione, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

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

- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 0,75; anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona IF, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI).

Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non conteggiare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

L'attività non residenziale potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

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

21.7. Nei casi in cui sia stato raggiunto o superato l'indice di edificabilità fondiaria (IF) dell'ambito, la SL degli edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di pubblicazione del PGT potrà essere ampliata sino ad un massimo di 50 mq, nel rispetto degli altri parametri urbanistici. Dal previsto incremento di SL vanno detratti gli ampliamenti che hanno usufruito di analoga possibilità a norma delle previgenti previsioni degli strumenti urbanistici. Per gli interventi di ampliamento disciplinati dal presente articolo dovrà essere stipulato specifico atto di vincolo registrato e trascritto.



L'azzonamento è riferito all'area su cui insistono gli immobili del presente Lotto 1. Si vedano specifici estratti PGT e norme tecniche vigenti allegati (ALL. 12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per miglior approfondimento sui successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (titoli edilizi autorizzativi) - ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (schede catastali) - ALL. 12 (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificati notarili).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il rilievo effettuato durante il sopralluogo ha evidenziato difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto autorizzato (con PE 35/2006). Al piano terra infatti, si evidenzia la mancanza dell'antibagno, mentre al piano primo, lungo la parete lato balcone della camera, si è riscontrata la presenza di un tavolato, con relativa porta scorrevole, a delimitazione della cabina armadio (che non compare nel progetto autorizzato). Inoltre le altezze interne rilevate di entrambi i piani sono leggermente difformi da quelle dichiarate sul progetto (tav. 1 della PE 35-2006): in sede di sopralluogo infatti si è rilevata la presenza di controsoffitti e il piano terra ha altezza interna di 2,95 metri, mentre il piano primo di 3,00 metri. Anche le altezze dei boxes, risultano leggermente difformi da quelle riportate in scheda catastale (si evidenzia però che del fabbricato accessorio non è reperibile agli atti alcun titolo abilitativo al fine di un eventuale confronto tra stato autorizzato e stato rilevato). (normativa di riferimento: DPR 380/2001 ; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. Per la quantificazione dell'aggiornamento catastale, dovuto a chiusura della pratica edilizia, si rinvia al punto 8.2 "conformità catastale".

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

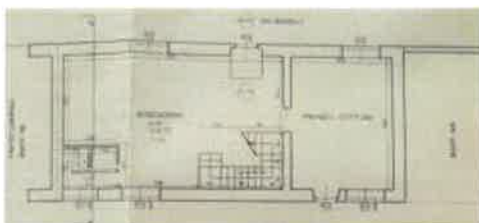
Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi, ed esclusa l'eventuale pratica di richiesta agibilità): €2.000,00
- Stima sanzione pecuniaria applicabile dall'Ente per le opere difformi (NB: la sanzione definitiva sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi eventuali diritti segreteria: €1.000,00

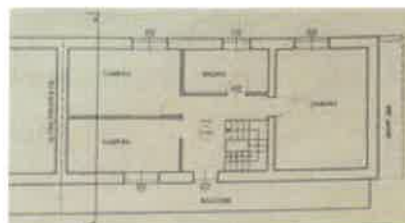
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia dell'unità abitativa.

Di seguito si riportano le planimetrie dell'unità abitativa estratte dall'ultima pratica comunale autorizzata (ALL.11b), e l'evidenza delle difformità evidenziate in colore rosso:



Pianta piano terra (progetto autorizzato con PE 35-2006)



Pianta piano primo (progetto autorizzato con PE 35-2006)





Diffinità parete anti bagno p.1



Diffinità parete cabina armadio p.1°

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122)

Le diffinità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale dell'unità abitativa con procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

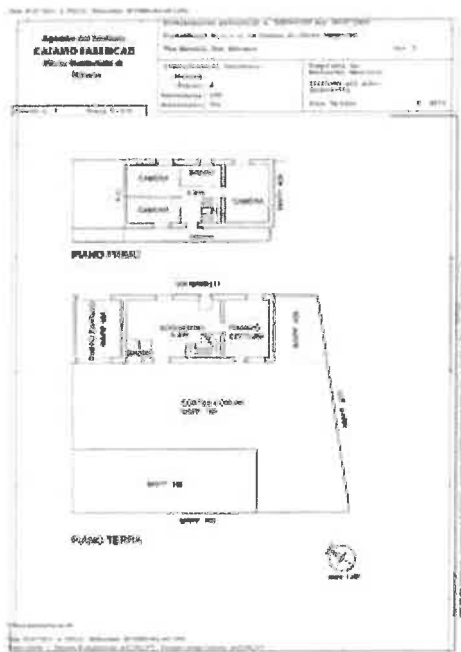
- spese tecniche per variazione della scheda catastale mediante procedura Docfa, esclusi diritti catastali (ad oggi quantificabili in € 70,00 a scheda): € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a ll' aggiornamento catastale, da presentarsi successivamente al rilascio della pratica edilizia in sanatoria.

Di seguito si riportano le schede catastali reperite agli atti, sia dell'abitazione che dei box con rustici sovrastanti:





SCHEDA CATASTALE ABITAZIONE



SCHEDA CATASTALE BOX/RUSTICO (SUB. 701)



SCHEDA CATASTALE BOX/RUSTICO (SUB. 702)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

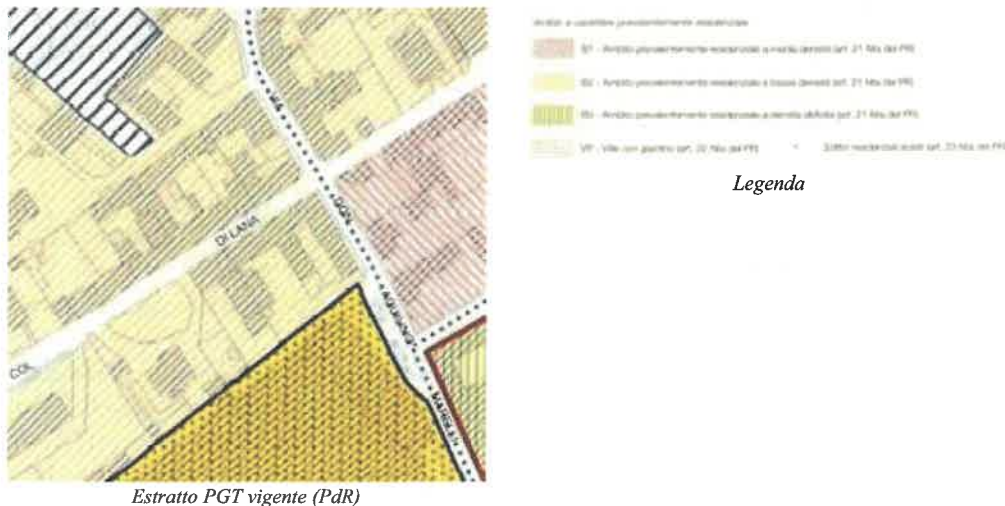
(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti di cui ad ALL. 12)



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ivi ammessa.

La destinazione d'uso rilevata è conforme all'azzonamento urbanistico vigente (come descritto al precedente paragrafo 7.2) e di seguito riportato:



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6), dalle ispezioni ipo-catastali (ALL. 4 e 7) e dai certificati notarili (ALL.5).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati forniti dalla proprietà, nè risultano depositati agli atti comunali, le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti, seppur funzionanti. Si quantifica pertanto una verifica impiantistica generale con adeguamento degli stessi alle normative vigenti (normativa di riferimento: legge n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dei certificati di conformità, da primaria ditta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per la verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a lle verifiche degli impianti esistenti, all' adeguamento impiantistico, e al rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.



BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DON AQUILINO MARELLI 7

UNITA' ABITATIVA IN CORTE SU DUE LIVELLI

DI CUI AL PUNTO A

UNITA' ABITATIVA IN CORTE SU DUE LIVELLI a CERRO MAGGIORE Via Don Aquilino Marelli 7, della superficie commerciale di **157,51** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà
- 5/100 di piena proprietà

Trattasi di abitazione posta in contesto cortilizio, distribuita su due livelli (piano terra e primo) collegati da scala interna: la "zona giorno" (soggiorno, cucina, servizio igienico) è ubicata al piano terra, mentre la "zona notte" (camere e altro servizio igienico), al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO, ha un'altezza interna di mt. 3,20 - 3,10 (da scheda catastale). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 199 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MARELLI DON ANTONIO n. 7, piano: T-1, intestato a (quota 95/100) (quota 95/100), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, e precedenti: VARIAZ. NEL CLASSAMENTO del 06/07/2007; VARIAZ. del 06/07/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI; VARIAZ. del 28/07/2000 DIV. DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.

Coerenze: in linea di contorno partendo da Nord-Est e proseguendo in senso orario. PIANO TERRENO: via Marelli, mapp. 406, cortile comune al mapp. 195, passaggio carraio comune. PIANO PRIMO: via Marelli, mapp. 406, balcone con aldilà cortile comune al mapp. 195, unità immobiliare di proprietà di terzi.

Per maggior approfondimento si prenda visione dei titoli di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.



SOGGIORNO (P.T.)



CUCINA (P.T.)





SERVIZIO IGIENICO (P.T.)



SCALA INTERNA (PIANO T-1°)



CAMERA (PIANO 1°)



SERVIZIO IGIENICO (PIANO 1°)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano -Parabiago -Rho-Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL ROCCOLO - PARCO DEGLI AIRONI -CONSORZIO PARCO ALTO MILANESE .





ORTO-FOTO



VISTA UNITA' ABITATIVA DA VIA MARELLI



VISTA UNITA' ABITATIVA E INGRESSO CARRAIO DA VIA MARELLI



*VISTA ACCESSORI PERTINENZIALI DA
CORTILE INTERNO*



INGRESSO ALL'UNITA' ABITATIVA



VISTA SOGGIORNO-OPEN SPACE PIANO TERRA



SERVIZI		
asilo nido	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	esito medio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	entro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	entro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
musei	piuttosto	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	entro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	entro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	entro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	entro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	entro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 22 km (Mpx)-44 Km (Linate)-68 Km (Orio al Serio)	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 400 mt	entro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 1,3 Km (A8-Legnano)	entro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 4 Km (staz. Legnano) - 4,5 Km (staz. Canegrate)	fuori	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 12 Km (superstrada per Malpensa)	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa è distribuita su due livelli: al piano terra vi si accede direttamente dal portone d'ingresso fronte strada, posto su via Marelli in corrispondenza del numero civico 7. Si accede poi al soggiorno/open space, collegato alla cucina abitabile. In tale ambiente è ubicata la scala a vista d'accesso al piano superiore, e un servizio igienico privo di antibagno. Al piano primo sono ubicati il disimpegno, tre camere e un altro servizio igienico. Una camera e il disimpegno hanno affaccio su balcone pertinenziale. Gli ambienti interni della zona giorno (soggiorno e cucina) presentano pavimento in ceramica monocottura colore nella gamma delle terre, così come pure il servizio igienico al piano terra, e le camere. Diversa pavimentazione ha invece il servizio igienico al piano primo. Dalla cucina si accede al cortile interno comune dove sono ubicati gli accessori pertinenziali descritti ai successivi punti B) e C). Lo stato di conservazione delle finiture interne dell'unità abitativa non denota interventi manutentivi successivi alla ristrutturazione interna avvenuta nel 2006 (si evidenziano, in particolare sulla parete interna fronte strada, segni di distacco dell'intonaco presumibilmente dovuto a presenza di umidità). Il riscaldamento è autonomo (la caldaia murale è posta in cucina, con radiatori in ghisa).

Le finiture sopra descritte sono di seguito dettagliate e rappresentate dal rilievo fotografico (ALL.3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante battenti, realizzati in legno. I sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc.

infissi esterni: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte a battente, realizzati in legno tamburato.

infissi interni: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura colore gamma delle terre.

pavimentazione interna: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: portoncino ad anta singola a battente, non blindato, realizzato in legno tamburato.

portone di ingresso: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle in pvc. Al piano terra sono anche presenti inferriate in corrispondenza delle aperture.

protezioni infissi esterni: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato.

rivestimento esterno: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in pareti e plafoni, realizzato in intonaco fine con tinteggiatura per interni. Alcune pareti (soprattutto quelle lungo il muro perimetrale interno, lato strada) presentano segni di distacco dell'intonaco dovuto presumibilmente a presenza di umidità.

rivestimento interno: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: interna all'unità abitativa (collega piano terra-primo), del tipo autoportante, in legno.

scale: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

elettrico: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: in rame, con alimentazione fino a rete di

gas: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



distribuzione generale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

idrico: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto, fino all' acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

termico: autonomo, con alimentazione da caldaia murale posta in cucina al piano terra; i diffusori sono in termosifoni in ghisa verniciati; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

della scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

della scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



SOGGIORNO (P.T)



CUCINA (P.T)



SCALA P.T- 1°



CAMERA M. (P.1°)





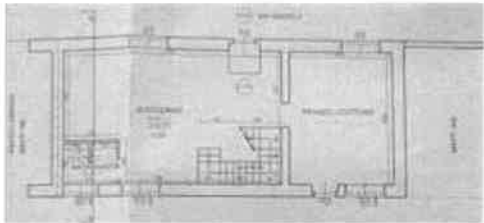
CAMERETTA (P.1°)



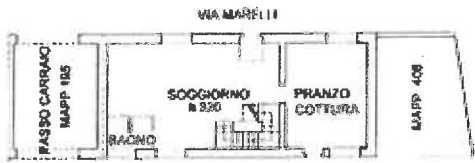
SERVIZIO IGIENICO (P.1°)

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
SUP. COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA (p.t+p 1°)	154,00	x	100 %	=	154,00
SUP. COMMERCIALE BALCONE (p 1°)	11,70	x	30 %	=	3,51
Totale:	165,70				157,51

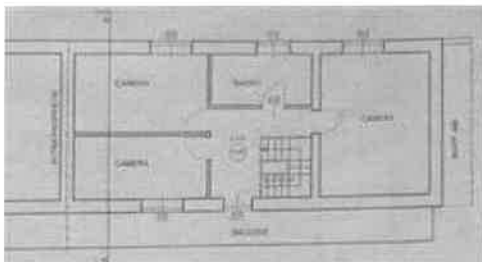


Pianta piano terra (da ultima pratica comunale autorizzata)

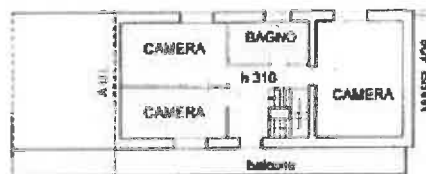


Pianta piano terra (da scheda catastale)





Pianta piano primo (da ultima pratica comunale autorizzata)



PIANO PRIMO

Pianta piano primo (da scheda catastale)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili - stato conservativo normale - VALORE MEDIO

Indirizzo: CERRO MAGGIORE -Zona Centrale/CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo economico- stato conservativo normale VALORE MEDIO

Indirizzo: CERRO MAGGIORE -Zona Centrale/CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Monolocale primo piano

Indirizzo: Centro, Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 40



Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di fascia media (in stabili di qualità nella media della zona) - valore MEDIO

Indirizzo: Cerro Maggiore -Zona Centro Urbano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 141.400,00 pari a 1.414,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2^ fascia (in stabili di qualità inferiore alla media della zona) - valore MEDIO

Indirizzo: Cerro Maggiore -Zona Centro Urbano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.200,00 pari a 952,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Descrizione: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - valore medio

Indirizzo: Cerro Maggiore - Centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.700,00 pari a 887,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Descrizione: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio - valore medio

Indirizzo: Cerro Maggiore - Centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:



Prezzo: 133.700,00 pari a 1.337,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE UNITA' ABITATIVA (PIANO TERRA= mq 77,00 + PIANO PRIMO= mq 77,00) = mq 154,00
SUPERFICIE LORDA BALCONE (PIANO PRIMO) = mq 11,70

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione:
1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,51 x 1.100,00 = 173.261,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-261,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 173.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 173.000,00

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DON AQUILINO MARELLI 7

BOX AL PIANO TERRA CON SOVRASTANTE RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

BOX AL PIANO TERRA CON SOVRASTANTE RUSTICO a CERRO MAGGIORE Via Don Aquilino Marelli 7, della superficie commerciale di **25,10** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà
- 5/100 di piena proprietà

Trattasi di box auto posto al piano terra del corpo staccato interno alla corte, in adiacenza ad altro box descritto al successivo punto C), con sovrastante rustico. E' raggiungibile dall'androne di ingresso comune, attraverso il passo carraio prospettante Via Marelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 2,30 - 2,20 (da scheda catastale). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 196 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: VIA MARELLI DON ANTONIO n. 7, piano: T-1, intestato a (quota 95/100) e (quota 5/100), derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 e precedenti:



**VARIAZIONE del 28/07/2000 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE**

Coerenze: in linea di contorno partendo da Nord-Est e proseguendo in senso orario, cortile comune al mapp. 195, mapp. 196 sub. 702, mapp. 194, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Per approfondimenti si prenda visione dei titoli di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7) e della scheda catastale (ALL. 9), dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .



Vista dall'alto (con evidenza del mapp. 196 sub. 701)



Prospetto esterno (con evidenza del mapp. 196 sub. 701)



Vista d'insieme cortile esterno e box/rustici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano -Parabiago -Rho-Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL ROCCOLO - PARCO DEGLI



AIRONI -CONSORZIO PARCO ALTO MILANESE .



ORTO-FOTO



VISTA UNITA' ABITATIVA DA VIA MARELLI



VISTA UNITA' ABITATIVA E INGRESSO CARRAIO DA VIA MARELLI



VISTA ACCESSORI PERTINENZIALI DA CORTILE INTERNO



INGRESSO ALL'UNITA' ABITATIVA



VISTA SOGGIORNO-OPEN SPACE PIANO TERRA



SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
biblioteca	buono	★★★★★★★★★★
campo da tennis	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
campo da calcio	nella media	★★★★★★★★★★
centro commerciale	buono	★★★★★★★★★★
centro sportivo	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
cinema	ottimo	★★★★★★★★★★
farmacie	ottimo	★★★★★★★★★★
municipio	ottimo	★★★★★★★★★★
musei	nella media	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	ottimo	★★★★★★★★★★
ospedale	buono	★★★★★★★★★★
palestra	buono	★★★★★★★★★★
parco giochi	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
palazzetto dello sport	buono	★★★★★★★★★★
piscina	ottimo	★★★★★★★★★★
polizia	ottimo	★★★★★★★★★★
scuola elementare	ottimo	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	ottimo	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	buono	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
spazi verde	nella media	★★★★★★★★★★
stadio	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
supermercato	ottimo	★★★★★★★★★★
teatro	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
università	nella media	★★★★★★★★★★
verde attrezzato	nella media	★★★★★★★★★★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 22 km (Mpx)-44 Km (Linate)-68 Km (Orio al Serio)	buono	★★★★★★★★★★
autobus distante 400 mt	ottimo	★★★★★★★★★★
autostrada distante 1,3 Km (A8-Lignano)	ottimo	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 4 Km (staz. Legnano) - 4,5 Km (staz. Canegrate)	buono	★★★★★★★★★★
superstrada distante 12 Km (superstrada per Malpensa)	al di sopra della media	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottima	★★★★★★★★★★
panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	ottimo	★★★★★★★★★★
luminosità:	ottima	★★★★★★★★★★
qualità degli impianti:	ottimo	★★★★★★★★★★
qualità dei servizi:	ottimo	★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di rimessa auto singola coperta, ubicata al piano terra nel cortile posteriore e posta in corpo staccato rispetto al fabbricato residenziale, in adiacenza ad altro box (oggetto della presente procedura e con il quale ha collegamento interno). E' accessibile dal cortile comune avente accesso da via Marelli. Ha portone in ferro in lamiera stampata e copertura con soletta piana, con sovrastante cascina al rustico chiusa su tre lati. In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare in maniera puntuale l'interno, in quanto completamente occupato da manufatto ingombrante. Le finiture interne ed esterne, in mediocre stato conservativo, sono meglio di seguito descritte e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL. 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: portone basculante in ferro.

pareti esterne: costruite in cemento armato.

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento.

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio. Tale finitura è riferita al rustico sovrastante il box.

Delle Strutture:

solai: piana in cemento armato. Tale finitura è riferita solo alla copertura del piano terra.

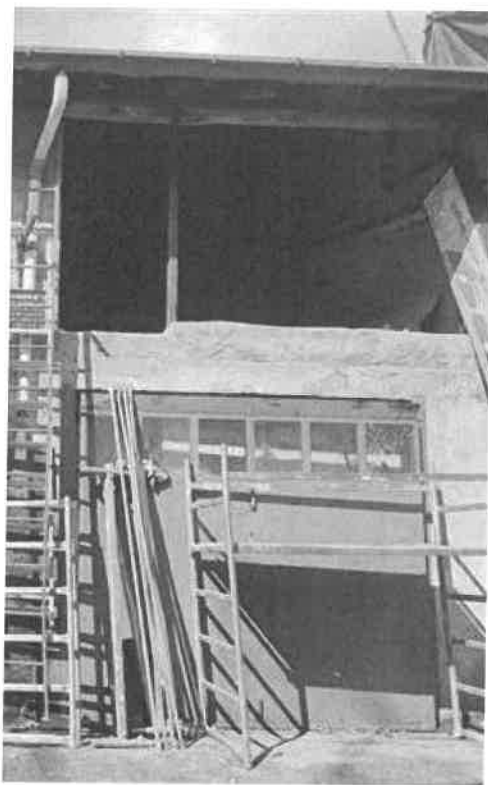


Particolare portone d'ingresso



Vista interna





Particolare esterno box+rustico sovrastante

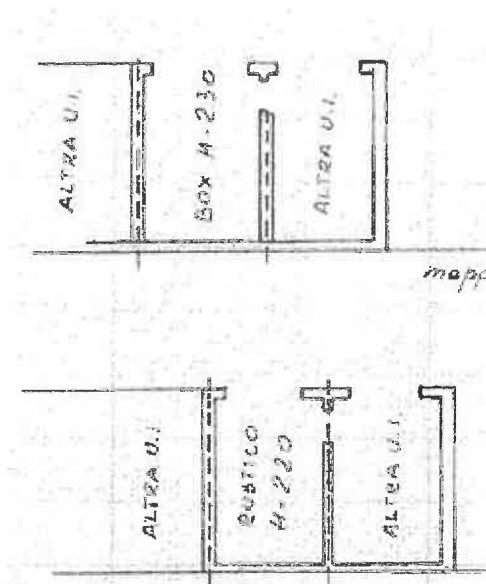
CONSISTENZA:

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
SUPERFICIE BOX	COMMERCIALE	23,00	x	100 %	=	23,00
SUPERFICIE RUSTICO SOVRASTANTE	COMMERCIALE	21,00	x	10 %	=	2,10
Totale:		44,00				25,10





planimetria piano terra e primo (estratte da scheda catastale)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box- stato conservativo normale - VALORE MEDIO

Indirizzo: CERRO MAGGIORE -Zona Centrale/CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.050,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Box auto e autorimesse- valore MEDIO

Indirizzo: Cerro Maggiore -Zona Centro Urbano

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:



Prezzo: 11.544,00 pari a 888,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Descrizione: Boxes- valore medio

Indirizzo: Cerro Maggiore - Centro

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 1.076,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE BOX (PIANO TERRA) = mq 23

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE RUSTICO (PIANO PRIMO) = mq 21

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione:

1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,10 x 800,00 = 20.080,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-80,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.000,00

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DON AQUILINO MARELLI 7

BOX AL PIANO TERRA CON SOVRASTANTE RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

BOX AL PIANO TERRA CON SOVRASTANTE RUSTICO a CERRO MAGGIORE Via Don Aquilino Marelli 7, della superficie commerciale di **23,20** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà
- 5/100 di piena proprietà



Trattasi di box auto posto al piano terra del corpo staccato interno alla corte, in adiacenza ad altro box descritto al precedente punto B), con sovrastante rustico. E' raggiungibile dall'androne di ingresso comune, attraverso il passo carraio prospettante Via Marelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 2,30 - 2,20 (da scheda catastale). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 196 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: VIA MARELLI DON ANTONIO n. 7, piano: T-1, intestato a (quota 95/100) e (quota 95/100), derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 e precedenti: VARIAZIONE del 28/07/2000 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

Coerenze: in linea di contorno partendo da Nord-Est e proseguendo in senso orario, cortile comune al mapp. 195, mapp. 194, mapp. 196 sub. 701.

Per approfondimenti si prenda visione dei titoli di provenienza (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7) e della scheda catastale (ALL. 9), dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

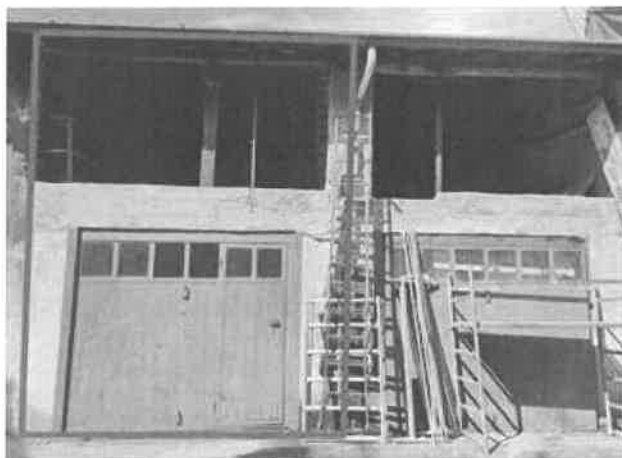
L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .



Vista d'insieme cortile esterno e box/rustici



Vista dall'alto (con evidenza del mapp. 196 sub. 702)



*Prospetto esterno (con evidenza del mapp. 196 sub. 702)**Vista interno box*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano -Parabiago -Rho-Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL ROCCOLO - PARCO DEGLI AIRONI -CONSORZIO PARCO ALTO MILANESE .

*ORTO-FOTO**VISTA UNITA' ABITATIVA DA VIA MARELLI**VISTA UNITA' ABITATIVA E INGRESSO CARRAIO DA VIA MARELLI**VISTA ACCESSORI PERTINENZIALI DA CORTILE INTERNO*



VISTA SOGGIORNO-OPEN SPACE PIANO TERRA

il/la sign. della madre	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
il/la zio/zia della madre	☆☆☆☆☆☆☆☆
zillo/zilla	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
il/la sign. della madre	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
zillo/zilla	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
il/la madre	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
il/la sign. della madre	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
il/la sign. della madre	☆☆☆☆☆☆☆☆
zillo/zilla	☆☆☆☆☆☆☆☆
il/la zio/zia della madre	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
il/la sign. della madre	☆☆☆☆☆☆☆☆
fratello	☆☆☆☆☆☆☆☆
il/la sign. della madre	☆☆☆☆☆☆☆☆
il/la madre	☆☆☆☆☆☆☆☆

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- teatro
- università



verde attrezzato
vigili del fuoco

media media
di sopra della media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 22 km (Mpx)-44 Km
(Linate)-68 Km (Orio al Serio)
autobus distante 400 mt
autostrada distante 1,3 Km (A8-Legnano)
ferrovia distante 4 Km (staz. Legnano) - 4,5 Km
(staz. Canegrate)
superstrada distante 12 Km (superstrada per
Malpensa)

buono
buono
buono
buono
di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

media media
di sopra della media
media media
mediocre
mediocre
media sp
mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di rimessa auto singola coperta, ubicata al piano terra nel cortile posteriore e posta in corpo staccato rispetto al fabbricato residenziale, in adiacenza ad altro box (oggetto della presente procedura e con il quale ha collegamento interno). E' accessibile dal cortile comune avente accesso da via Marelli. Ha portone in ferro in lamiera stampata e copertura con soletta piana, con sovrastante cascina al rustico chiusa su tre lati. In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare in maniera puntuale l'interno, in quanto completamente occupato da materiale ingombrante. Le finiture interne ed esterne, in mediocre stato conservativo, sono meglio di seguito descritte e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL. 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: portone basculante in ferro
pareti esterne: costruite in cemento armato
pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento.
manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio. Tale finitura è riferita al rustico sovrastante il box.

stato
di sopra della media
di sopra della media
mediocre



Delle Strutture:

solai: piana in cemento armato. Tale finitura è riferita solo alla copertura del piano terra.

media media





Vista interna box



Vista frontale (box e rustico sovrastante)

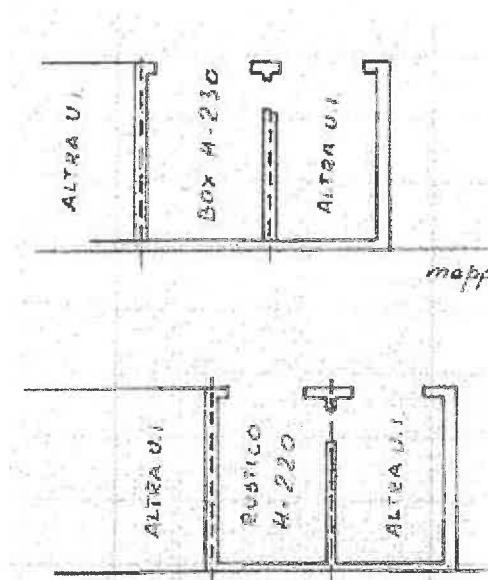
CONSISTENZA:

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
SUPERFICIE BOX	COMMERCIALE	21,00	x	100 %	=	21,00
SUPERFICIE RUSTICO SOVRASTANTE	COMMERCIALE	22,00	x	10 %	=	2,20
Totale:		43,00				23,20





planimetria piano terra e primo (estratte da scheda catastale)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box- stato conservativo normale - VALORE MEDIO

Indirizzo: CERRO MAGGIORE -Zona Centrale/CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.050,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Box auto e autorimesse- valore MEDIO

Indirizzo: Cerro Maggiore -Zona Centro Urbano

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:



Prezzo: 11.544,00 pari a 888,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Descrizione: Boxes- valore medio

Indirizzo: Cerro Maggiore - Centro

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 1.076,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORADA COMMERCIALE BOX (PIANO TERRA) = mq 21

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE RUSTICO (PIANO PRIMO) = mq 22

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione:

1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23,20	x	800,00	=	18.560,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione:

1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

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



osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portali 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	UNITA' ABITATIVA IN CORTE SU DUE LIVELLI	157,51	0,00	173.000,00	173.000,00
	BOX AL PIANO TERRA CON SOVRASTANTE RUSTICO				
B	BOX AL PIANO TERRA CON SOVRASTANTE RUSTICO	25,10	0,00	20.000,00	20.000,00
C	BOX AL PIANO TERRA CON SOVRASTANTE RUSTICO	23,20	0,00	18.000,00	18.000,00
				211.000,00 €	211.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'intera quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (unità abitativa + accessori pertinenziali), è intestata (seppur in quote diverse), agli esecutati. Considerata la consistenza dei beni di cui trattasi, le loro caratteristiche distributive, le superfici interne e destinazioni d'uso dei locali, non si ritiene possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 6.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 204.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 10.215,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.085,00
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:	€. 194.085,00

data 18/09/2025

il tecnico incaricato
Arch. Beatrice BOVA

