



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO

DEBITORE:

GIUDICE:
Dr. Nicolò GRIMAUDD

CUSTODE:
IVG -Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D
con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4
telefono: 0331504063
fax: 0331504063
email: architetto.bovab@libero.it
PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
183/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A UNITA' ABITATIVA IN CORTE+ RIP. E AREA ESTERNA a RESCALDINA VIA MOZZONI 41. della superficie commerciale di **105,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di abitazione in un contesto cortilizio di tre unità abitative totali, posta su due livelli (piano terreno e primo), e composta da tre locali oltre cucina, servizi e ripostiglio, con ulteriore ripostiglio pertinenziale in corpo esterno staccato, con antistante area nuda esclusiva.

L'unità è accessibile dal cortile comune, attraverso androne d'ingresso carraio/pedonale posto in corrispondenza del numero civico 41 di via Mozzoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1°, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 250 sub. 701 graffato con il mapp. 252 sub. 701 e mapp. 438 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MOZZONI n. 41, piano: T-1°, intestato a **1**, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VAR. NEL CLASSAMENTO del 23/07/2009; ISTRUMENTO, ATTO PUBBLICO, del 09/01/1997; VAR. del 30/09/1996 per DIVERSA DISTRIBUZ. SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZ. TOPONOMASTICA)

Coerenze: dell'APPARTAMENTO a corpo: passo carraio comune al piano terreno e proprietà di terzi al piano primo, cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi al mappale 247, via Mozzoni; del RIPOSTIGLIO con antistante AREA a corpo: proprietà di terzi, mappali 253, 394, 247, 437, 435 tutti del foglio 4, proprietà di terzi.

Per maggior approfondimento si prenda visione dello specifico titolo 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 costruito nel 1952 ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.500,00



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 120.175,00

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 120.175,00

Data di conclusione della relazione: 04/09/2025

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 29/07/2025 (rif. verbale 1/A - ALL. 2), l'esecutata, presente, 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. Come da certificato di residenza/stato di famiglia allegato (ALL.13), l'esecutata risulta ivi residente con i componenti familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile depositato agli atti della procedura e ivi riallegato (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 15/03/2010 a firma di Notaio Cantiello Ugo di Garbagnate Milanese ai nn. 17098/11976 di repertorio, iscritta il 01/04/2010 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 41187/8873, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SpA, contro (debitore ipotecario) (terzo datore di ipoteca)- (terzo datore di ipoteca), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Importo ipoteca: € 172.800,00. Importo capitale: € 96.000,00. Durata ipoteca: 20 anni 1 mese. La formalità è riferita ai beni immobili identificati al Lotto 1 e al Lotto 2 della presente procedura. A miglior specifica si vedano: ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/05/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3757 di repertorio, trascritta il 30/06/2025 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 93218/64210, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, contro

, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita alle rispettive quote di proprietà dei beni immobili identificati al Lotto 1 e al Lotto 2 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 insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:

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

Il titolo di provenienza dei beni del presente lotto 1, (ALL. 6), riporta che la vendita è "... a corpo nello stato di fatto e di diritto del bene conosciuto ed accettato dalla parte acquirente con accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, pesi ed oneri, servitù attive e passive ed ogni ragione ed azione, con i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni tali per legge o per destinazione e con i patti, le condizioni e le limitazioni contenuti nel titolo di provenienza..."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titolo di provenienza), visura storica catastale (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2000), con atto stipulato il 24/10/2000 a firma di Notaio CANTIELLO UGO ai nn. 809 di repertorio, trascritto il 10/11/2000 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 105153/71588.

Il titolo è riferito solamente a i beni immobili siti in Via Mozzoni 41, oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) del presente Lotto 1.

Per approfondimento si vedano: specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), certificato notarile (ALL.5), specifico titolo reperito (ALL. 6) e specifica visura storica catastale (ALL. 7).

per la quota di 1/2, in forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 05/06/2008), con atto stipulato il 05/06/2008 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 18782/2008 di repertorio, trascritto il 04/07/2008 ai nn. 87023/48669.

Il titolo è riferito solamente a i beni immobili siti in Via Mozzoni 41, oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) del presente Lotto 1.



Si vedano: specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), certificato notarile (ALL.5), e visura storica catastale (ALL. 7)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1 per la quota di 1/5 ciascuno usufrutto (fino al 17/11/1984).

Il titolo è riferito solamente a i beni immobili siti in Via Mozzoni 41, oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) del presente Lotto 1.

Si veda quanto richiamato dalla visura storica catastale (ALL. 7).

2 e 1 per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di scrittura privata (dal 17/11/1984 fino al 25/07/1991), con atto stipulato il 17/11/1984 a firma di Notaio CARUGATI SALVATORE ai nn. 99945 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a i beni immobili siti in Via Mozzoni 41, oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) del presente Lotto 1.

Si veda quanto richiamato dalla visura storica catastale (ALL. 7).

3 e 1 per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/1991 fino al 09/01/1997), con atto stipulato il 25/07/1991 a firma di Notaio M. FUGAZZOLA ai nn. 81521 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a i beni immobili siti in Via Mozzoni 41, oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) del presente Lotto 1.

Si veda quanto richiamato dalla visura storica catastale (ALL. 7).

4 3 per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/1997 fino al 24/10/2000), con atto stipulato il 09/01/1997 a firma di Notaio CARUGATI DAVIDE ai nn. 31456/2388 di repertorio, registrato il 21/01/1997 a Legnano ai nn. 77 Serie IV, trascritto il 28/01/1997 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 6943/5481.

Il titolo è riferito solamente a i beni immobili siti in Via Mozzoni 41, oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) del presente Lotto 1.

Si veda quanto richiamato dal certificato notarile (ALL.5) e da titolo reperito (ALL. 6a), e visura storica catastale (ALL. 7).

5 e 3 per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2000 fino al 05/06/2008), con atto stipulato il 24/10/2000 a firma di Notaio CANTIELLO UGO ai nn. 809 di repertorio, trascritto il 10/11/2000 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 105153/71588.

Il titolo è riferito solamente a i beni immobili siti in Via Mozzoni 41, oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) del presente Lotto 1.

Per approfondimento si vedano: vedano: specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), certificato notarile (ALL.5), specifico titolo reperito (ALL. 6) e specifica visura storica catastale (ALL. 7).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il titolo specifico di provenienza dei beni (ALL. 6), riporta che "...la costruzione del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stata iniziata anteriormente alla data del 1° settembre 1967" e che "successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero licenze, concessioni od autorizzazioni di alcun genere, ad eccezione di alcune modifiche interne per le quali è stata data comunicazione al Comune di Rescaldina, ai sensi dell'art. 9, del D.L. n.285 del



12.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali $U_f \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ $H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$ $I_p(S_f) \geq 30\%$ $R_c(S_f) \leq 40\%$ $A \leq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$ **12.3 Modalità e indirizzi attuativi**

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione. Fanno eccezione i casi specificati all'art. 23.1 della Disciplina normativa generale PGT_02, che si attuano con permesso di costruire convenzionato. In particolare, si attuano attraverso PCC le aree di nuova edificazione individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PdR_01d, per le quali è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita contestuale di un'area unitaria di superficie pari ad almeno 5.500 mq destinata all'ampliamento dell'impianto sportivo comunale e alla realizzazione di spazi pubblici come nelle indicazioni progettuali dell'elaborato PdS_01. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda procedere alla realizzazione dell'ampliamento dell'impianto sportivo preventivamente all'attuazione dell'intervento privato, potrà procedere attraverso acquisizione espropriativa delle aree o, nel caso di cessione gratuita convenzionata delle aree necessarie alla realizzazione delle opere suddette, i proprietari delle stesse potranno rimanere titolari della edificabilità spettante, da utilizzare in sede di presentazione di Titolo Abilitativo. Nella fase negoziale saranno ammesse limitate variazioni planimetriche senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico. Gli interventi di nuova costruzione dovranno preferire l'utilizzo di tipologie edilizie plurifamiliari in linea o a palazzina allineate lungo strada. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto e permeabile alla vista, con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri, ad eccezione dell'ingresso pedonale che può raggiungere un'altezza di 2,50 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione di edifici del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1" che insistono su lotti limitrofi al confine del "Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - TS" e/o degli "Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano" dovranno essere condotti con una particolare attenzione per quanto riguarda la configurazione architettonica e l'impiego dei materiali, che dovranno essere coerenti con i caratteri tipo-morfologici dei tessuti e degli insediamenti storici. La realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali, di cui all'art. 12.2 della Disciplina normativa generale PGT_02, deve garantire che almeno 1 posto auto per alloggio sia ricavato preferibilmente in aree esterne alla recinzione dell'edificio. Nel caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantita una dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico pari almeno a 4 m2 ogni 50 m2 di Slp realizzata a uso residenziale, ovvero pari al 75% della Slp realizzata per usi commerciali/terziario, nelle articolazioni d'uso ammesse. La suddetta quota di aree per parcheggi può essere, su valutazione dell'Amministrazione comunale, interamente monetizzata. L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento. Nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento, di ristrutturazione edilizia comportanti l'incremento della volumetria o della Slp, e demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017. È ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

12.4 Rete verde locale

Nelle aree del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1", interessate dal progetto della Rete verde locale, individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto



PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico naturalistici e/o culturale ricreativo, in particolare attraverso il miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e l'incremento della dotazione arborea esistente, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all'aumento delle funzioni ecosistemiche di regolazione del territorio comunale.

L'azonamento 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 (visura storica catastale) - ALL. 9 (scheda catastale) - ALL. 12 (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si evidenzia la presenza di una porzione di copertura con relativo muro di delimitazione e sostegno strutturale posti tra il vano ripostiglio esterno e l'area nuda esclusiva, di cui non si ha riscontro negli atti edilizi reperiti. Si propone la rimozione dei suddetti manufatti, quantificandone di seguito i relativi costi. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 ; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

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

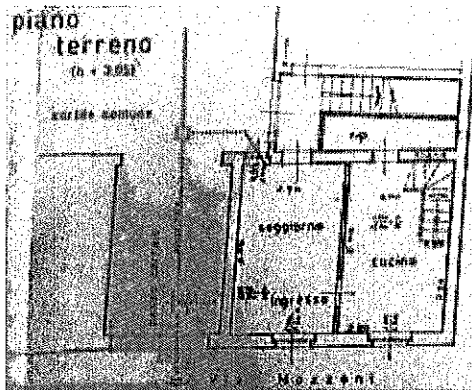
Costi di regolarizzazione:

- Quantificazione di massima dei costi di rimozione e smaltimento tettoia e strutture poste tra ripostiglio ed area nuda esterna: € 1.000,00

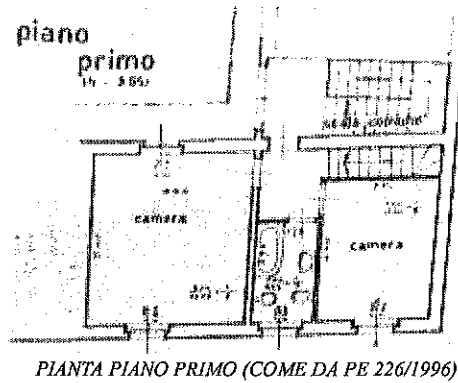
Questa situazione è riferita solamente a lla tettoia e muro di sostegno posti tra il vano ripostiglio esterno e l'area nuda esclusiva, facente parte dei beni di Via Mozzoni 41, oggetto della procedura di cui trattasi, identificati al punto A) del presente Lotto 1.

La distribuzione interna dell'unità abitativa è conforme alla già citata pratica edilizia reperita agli atti (PE 226/1996). Di seguito si riportano le planimetrie estratte dalle pratiche comunali (ALL.11a -11b) e la foto della tettoia rilevata:

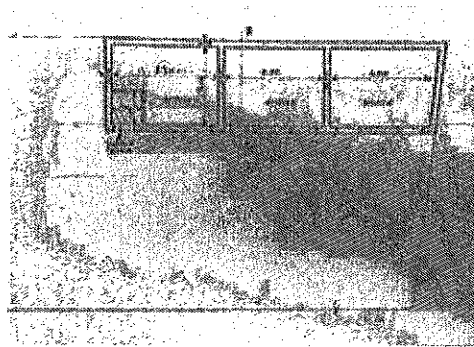




PIANTA PIANO TERRA (COME DA PE 226/1996)



PIANTA PIANO PRIMO (COME DA PE 226/1996)



ACCESSORIO ESTERNO (COME DA PE 75/1952)



PARTICOLARE TETTOIA DA RIMUOVERE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

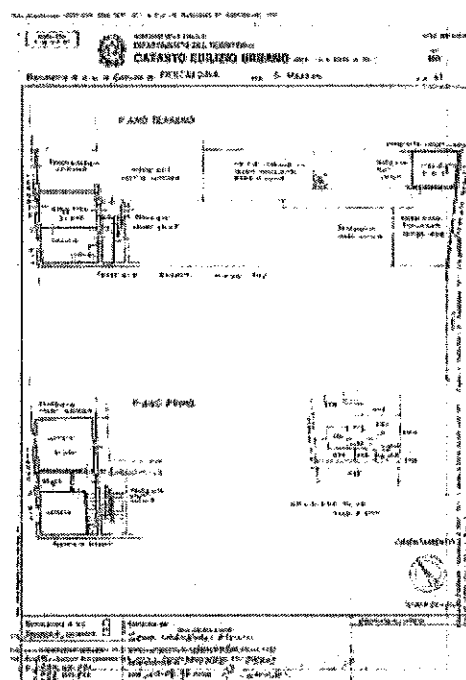
CRITICITÀ: NESSUNA

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

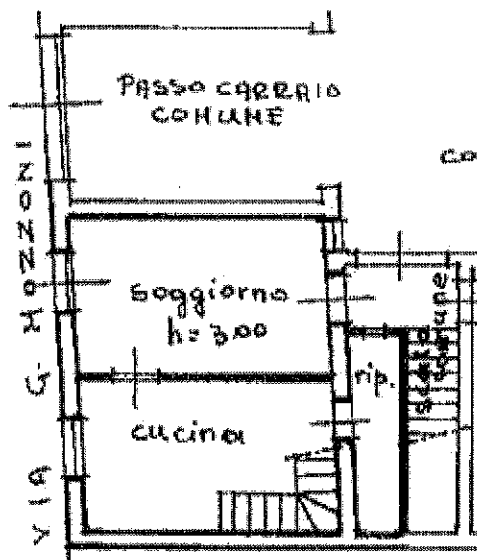
L'immobile risulta **conforme**.

La scheda catastale agli atti risulta conforme alle pratiche edilizie reperite e allo stato dei luoghi (fermo restando quanto già evidenziato al precedente punto 8.1). Di seguito si riporta l'intera scheda catastale, nonché i particolari delle rispettive planimetrie estratte:

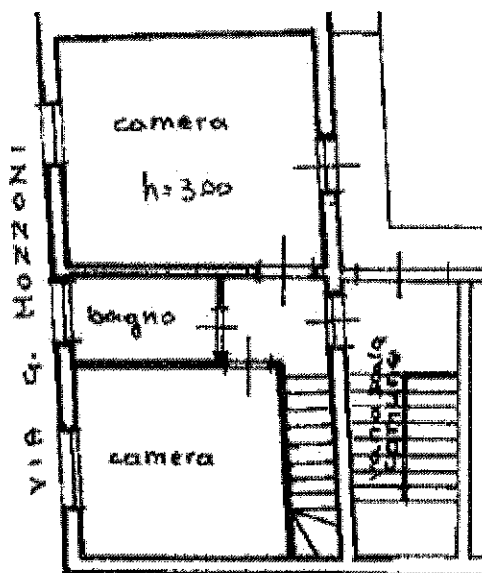




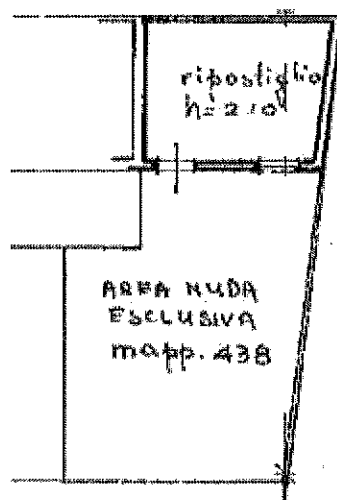
SCHEDA CATASTALE AGLI ATTI



PARTICOLARE P.T. (DA SCHEDA CATASTALE)



PARTICOLARE P.1° (DA SCHEDA CATASTALE)



CATASTALE.jpg PARTICOLARE RIP./AREA (DA SCHEDA CATASTALE)

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)

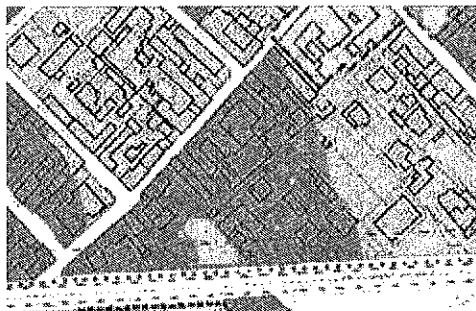
L'immobile risulta **conforme**.

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



ammessa.

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



ESTRATTO PGT VIGENTE

- CITTA' CONSOLIDATA (Caso III)**
- Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità (TIR1)
 - Aree soggette a permesso di costruire convenzionato art. 12.3 del PdB, 02
 - Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità (TIR2)
 - Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale (TP1)
 - Tessuto urbano prevalentemente produttivo artigianale (TP2)
 - Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari (CT)

LEGENDA

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 dal certificato notarile (ALL.5).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti, seppur funzionanti. Si quantifica pertanto una verifica impiantistica generale con eventuale 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, eventuale loro adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

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

BENI IN RESCALDINA VIA MOZZONI 41

UNITA' ABITATIVA IN CORTE+ RIP. E AREA ESTERNA

DI CUI AL PUNTO A



UNITA' ABITATIVA IN CORTE+ RIP. E AREA ESTERNA a RESCALDINA VIA MOZZONI 41, della superficie commerciale di **105,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di abitazione in un contesto cortilizio di tre unità abitative totali, posta su due livelli (piano terreno e primo), e composta da tre locali oltre cucina, servizi e ripostiglio, con ulteriore ripostiglio pertinenziale in corpo esterno staccato, con antistante area nuda esclusiva.

L'unità è accessibile dal cortile comune, attraverso androne d'ingresso carraio/pedonale posto in corrispondenza del numero civico 41 di via Mozzoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1°, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 250 sub. 701 graffato con il mapp. 252 sub. 701 e mapp. 438 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MOZZONI n. 41 , piano: T-1°, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VAR. NEL CLASSAMENTO del 23/07/2009; ISTRUMENTO, ATTO PUBBLICO, del 09/01/1997; VAR. del 30/09/1996 per DIVERSA DISTRIBUZ. SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZ. TOPONOMASTICA)

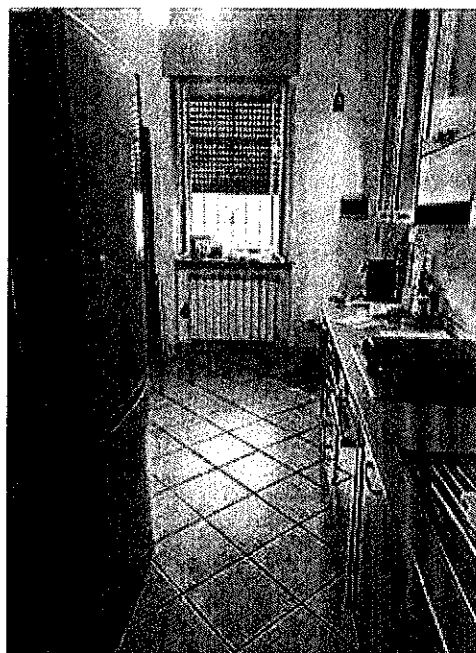
Coerenze: dell'APPARTAMENTO a corpo: passo carraio comune al piano terreno e proprietà di terzi al piano primo, cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi al mappale 247, via Mozzoni; del RIPOSTIGLIO con antistante AREA a corpo: proprietà di terzi, mappali 253, 394, 247, 437, 435 tutti del foglio 4, proprietà di terzi.

Per maggior approfondimento si prenda visione dello specifico titolo 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 costruito nel 1952 ristrutturato nel 1996.



SOGGIORNO (PT)



CUCINA (PT)





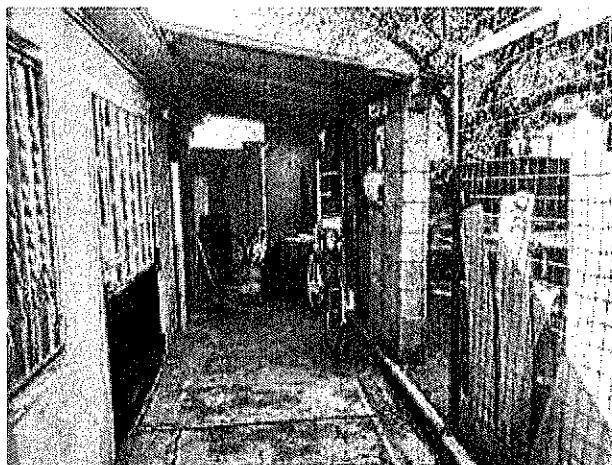
SERVIZIO IGIENICO (P 1°)



CAMERA MATRIMONIALE (P 1°)



CAMERETTA (P 1°)



RIPOSTIGLIO ESTERNO E AREA ESCLUSIVA

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 Saronno- Legnano- Castellanza- Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEGLI AIRONI.





ORTO-FOTO



PROSPETTO SU VIA MOZZONI



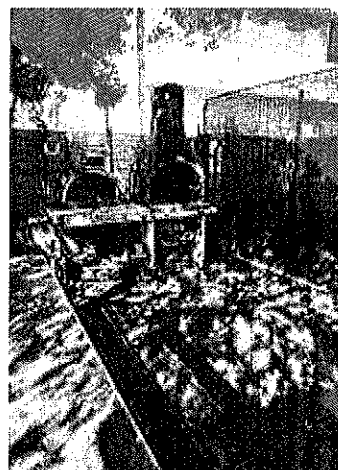
VISTA PROSPETTICA VIA MOZZONI



PROSPETTO SU CORTILE INTERNO



VISTA ESTERNA ACCESSORIO PERTINENZIALE



VISTA AREA NUDA ESCLUSIVA

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo

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		☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km (Mpx)-46 Km (Linate)-70 Km (Orio al Serio)	☆☆☆	☆☆☆☆
autobus distante 450 mt	☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada distante 3 Km (A8-Legnano)- 1,5 Km (A8-Castellanza)	☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia distante 2,7 Km (stazione di Rescaldina)	☆☆☆	☆☆☆☆
superstrada distante 10 Km (superstrada per Mpx)	☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa è distribuita su due livelli: al piano terra, passando da un disimpegno comune, si accede direttamente al soggiorno; segue poi la cucina abitabile, collegata al ripostiglio sottoscala. Dalla scala a vista posta in cucina si raggiunge il piano primo dove sono ubicati il disimpegno, due camere da letto e il servizio igienico. La camera matrimoniale ha affaccio su ballatoio comune. Gli ambienti interni della zona giorno (soggiorno e cucina) presentano pavimento in ceramica chiara, così come pure il servizio igienico al piano primo; le camere hanno invece pavimentazione in parquet.



Le finiture interne denotano un discreto stato manutentivo dell'unità abitativa. Il riscaldamento è autonomo (caldaia murale posta nel disimpegno al piano primo, con radiatori in alluminio).

Percorrendo il cortile interno si raggiunge il ripostiglio posto al piano terreno di un in corpo di fabbrica staccato: esso presenta internamente un buon grado di finiture quasi "abitabili". Di fronte al ripostiglio sorge infine l'area nuda esclusiva.

Le finiture sopradescritte sono dettagliate di seguito, e rappresentate dal rilievo fotografico (ALL.3-Lotto 1), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

cancelli: carraio realizzato in acciaio con apertura ad anta unica. E' posto all'ingresso dell'androne comune (lato Via Mozzoni): quest'ultimo è provvisto anche di portone in legno.

[illegible]

infissi esterni: a due ante battenti, realizzati in pvc colore bianco. I sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle. Tali finiture sono riferite all'unità abitativa. Il ripostiglio esterno ha porta d'ingresso in ferro .

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

[illegible]

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica chiara (zona giorno), e parquet a quadrotti nelle camere.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

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

[illegible]

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

rivestimento esterno: realizzato in intonaco bocciaardato (lato strada), e intonaco rustico fine sul lato cortile.

RESEARCH DESIGN AND METHODS

rivestimento interno: posto in pareti e plafoni, realizzato in gesso con tinteggiatura per interni.

1. *What is the purpose of the study?*
 2. *What are the research questions?*
 3. *What is the significance of the study?*
 4. *What are the limitations of the study?*
 5. *What are the conclusions of the study?*

scale: interna all'unità abitativa (collega piano terra-primo), in muratura, con rivestimento in serizzo con corrimano in legno. E' comunque presente anche scala comune esterna, a servizio di più unità.

[illegible]

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.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.

gas: in rame con alimentazione fino a rete di distribuzione generale; 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 nel disimpegno al piano primo; i diffusori sono in termosifoni in alluminio verniciato; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

Infrastruttura: ★★★★★

Delle Strutture:

scale esterne: vano scala comune con rivestimento in pietra. Il piano primo dell'unità abitativa è infatti accessibile anche mediante tale scala comune, attraverso il ballatoio.

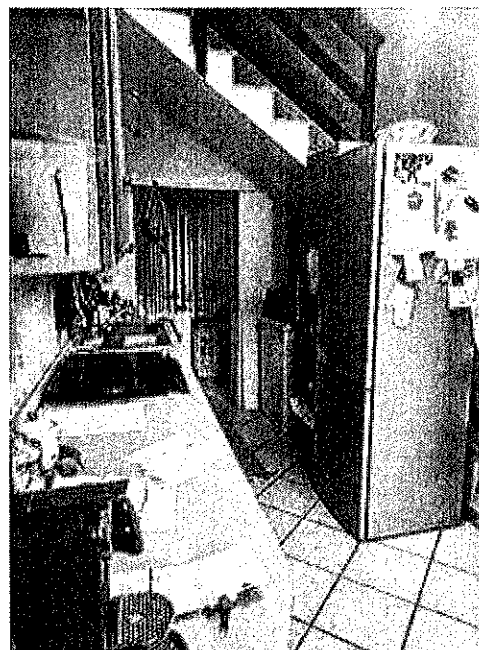
Infrastruttura: ★★★★★

scale interne: a "L" realizzate in muratura, con rivestimento in serizzo. Collega internamente i locali al piano terra dell'unità abitativa con quelli al primo piano.

Infrastruttura: ★★★★★

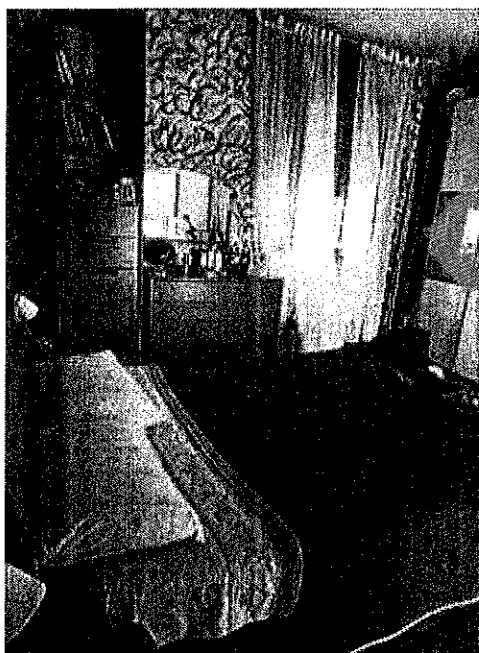


SOGGIORNO (P.T)



CUCINA/RIPOSTIGLIO (P.T)





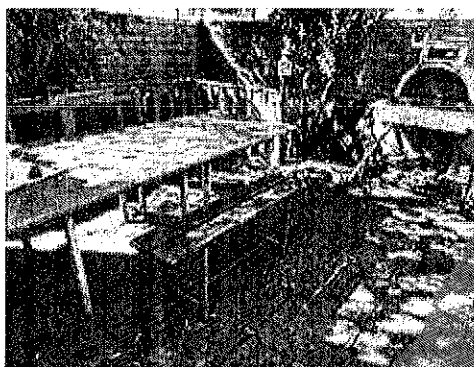
CAMERA M. (P.1°)



SERVIZIO IGIENICO (P.1°)



RIPOSTIGLIO IN CORPO STACCATO



AREA NUDA ESTERNA

CONSISTENZA:

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

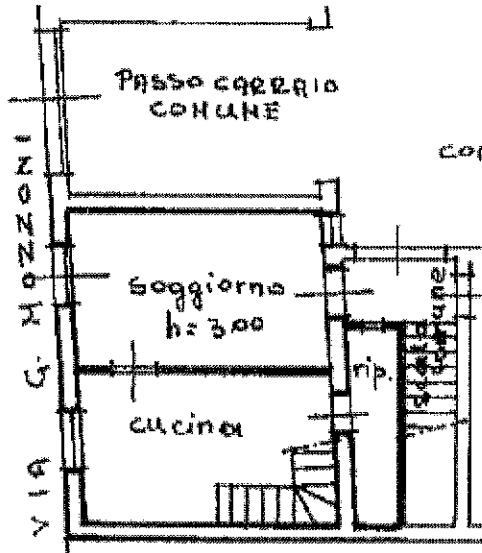
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-------------|---|--------|---|-------------|
| SUP. COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA (p.t+p 1°) | 97,00 | x | 100 % | = | 97,00 |
| SUP. COMMERCIALE RIPOSTIGLIO H<=2,40 (COMUNICANTE) | 4,00 | x | 50 % | = | 2,00 |
| SUP. COMMERCIALE RIPOSTIGLIO ESTERNO (NON | 14,00 | x | 25 % | = | 3,50 |

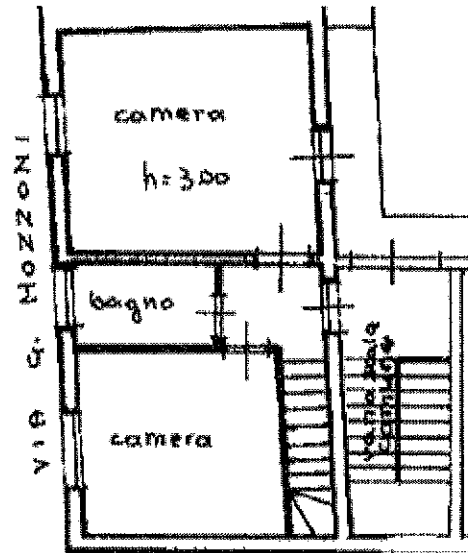


COMUNICANTE)

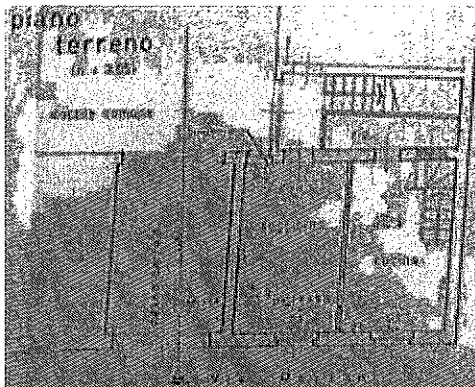
| | | | | | |
|-----------------------|---------------|---|------|---|---------------|
| SUP. COMMERCIALE AREA | 32,00 | x | 10 % | = | 3,20 |
| NUDA ESCLUSIVA | | | | | |
| Totale: | 147,00 | | | | 105,70 |



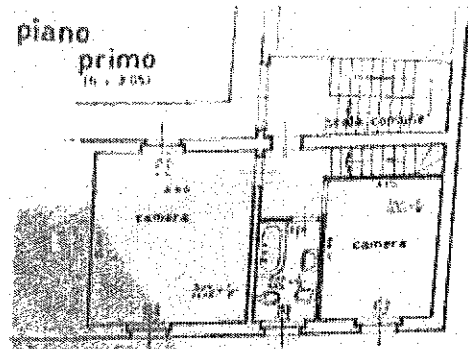
PIANTA PIANO TERRA (DA SCHEDA CATASTALE)



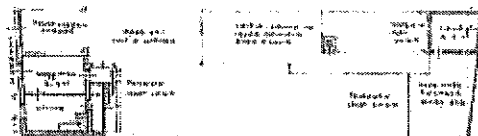
PIANTA PIANO 1° (DA SCHEDA CATASTALE)



PIANTA PIANO TERRA (DA PE 226/96)



PIANTA PIANO PRIMO (DA PE 226/96)



PLANIMETRIA PIANO TERRA (DA SCHEDA CATASTALE)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: arch. Beatrice BOVA

Pagina 19 di 52



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: zona centrale/FERROVIA, BARACCA, STRADA PROVINCIALE N 527

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 309/2015

Descrizione: Unit  immobiliare della superficie commerciale di mq 71,61 posta all'interno di una corte, raggiungibile dall'androne di ingresso e dal successivo vano scala comune, costituita da APPARTAMENTO distribuito su due livelli, con soggiorno/cottura e sottoscala al piano terreno; camera, ripostiglio e servizi al piano primo e da due vani e accessori pertinenziali (ripostiglio e wc) posti in corpo staccato esterno, nonch  piccola porzione di orto di propriet  esclusiva, 1

Indirizzo: Via Mozzoni, 39/C Rescaldina, MI

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.500,00 pari a 437,50 Euro/mq

Valore Ctu: 77.107,84 pari a: 1.070,94 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.672,00 pari a: 398,22 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 281/2022

Descrizione: Appartamento in corte comune della superficie commerciale di 65 mq composto da: soggiorno, cucina, camera e bagno disimpegnati da piccolo corridoio; in corpo staccato, nel centro della corte comune, fronteggiante l'ingresso dell'abitazione,   presente un piccolo ripostiglio, di pertinenza dell'appartamento., 1

Indirizzo: Via MOZZONI, 23E Rescaldina, MI

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.126,00 pari a 801,94 Euro/mq

Valore Ctu: 69.500,00 pari a: 1.069,23 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 69.500,00 pari a: 1.069,23 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it (Tecnocasa)

Descrizione: Casa colonica (appartamento in corte di due locali ristrutturato)

Indirizzo: via Mozzoni 29, Rescaldina

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.781,82 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 29/08/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

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

Indirizzo: Zona Ferrovia, Baracca, Strada Provinciale N 527

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.200,00 pari a 1.192,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 29/08/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

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

Indirizzo: Zona Ferrovia, Baracca, Strada Provinciale N 527

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.400,00 pari a 974,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2025

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

Descrizione: Appartamenti ristrutturati -valore medio

Indirizzo: Rescaldina -Centrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.700,00 pari a 1.287,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: preliminare di vendita



Data contratto/rilevazione: 27/06/2025

Fonte di informazione: Offerta irrevocabile d'acquisto prodotta agli atti da parte esecutata

Descrizione: Beni di cui al lotto 1 della presente procedura

Indirizzo: Via Mozzoni 41

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.320,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE UNITA' ABITATIVA (PIANO TERRA= mq 38 + PIANO PRIMO= mq 59) = mq 97,00

SUPERFICIE LORDA TOTALE ACCESSORIO (RIPOSTIGLIO h <= 2,4, COMUNICANTE) = mq 4,00

SUPERFICIE LORDA TOTALE ACCESSORIO ESTERNO (RIPOSTIGLIO NON COMUNICANTE) = mq 14,00

SUPERFICIE LORDA AREA NUDA ESTERNA ESCLUSIVA = mq 32,00

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) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,70 x 1.240,00 = 131.068,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|----------------|-----------|
| arrotondamento | -1.068,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 130.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 130.000,00

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) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Osservatorio e Borsino immobiliare, etc); 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Rescaldina, 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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| | UNITA' | | | | |
| | ABITATIVA | | | | |
| A | IN CORTE+ | 105,70 | 0,00 | 130.000,00 | 130.000,00 |
| | RIP. E | | | | |
| | AREA | | | | |
| | ESTERNA | | | | |
| | | | | 130.000,00 € | 130.000,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (unità abitativa area esterna e accessori pertinenziali), è interamente intestata all' eseguita. 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): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 6.325,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.175,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€. 0,00**



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 giudiziarla (calcolato sul valore di realizzo):

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 giudiziarla dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.175,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
183/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RESCALDINA Via Gen. Carlo Porro 3, della superficie commerciale di 80,35 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato del condominio denominato "Porro 3", composto da disimpegno, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico, privo di balconi e mono affaccio, oltre a vano cantina pertinenziale posto al piano seminterrato. Le unità si raggiungono da Via Porro in corrispondenza del numero civico 3, percorrendo l'atrio e il vano scala comuni (condominio non dotato di ascensore).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO (appartamento) e SEMINTERRATO (cantina), scala B, ha un'altezza interna di 3,10 mt (app.)-2,60 (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 269 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORRO n. 3, piano: S1-T, intestato a a e , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2016 e precedenti (Variaz. del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VAR. TOPONOMASTICA del 30/08/2011; VAR. NEL CLASSAMENTO del 25/07/1963; RETTIFICA DI ERRORI del 16/12/1990).

Coerenze: dell'APPARTAMENTO: a Nord Est cortile comune; a Sud-Est vano scala comune; a Sud-Ovest altro appartamento; a Nord-Ovest passaggio comune. Della CANTINA: a Nord-Est passaggio comune; a Sud-Est spazio comune; a Sud-Ovest via Porro; a Nord-Ovest altro vano cantina.

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

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2000.

B box singolo a RESCALDINA Via Gen. Carlo Porro 3, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di autorimessa pertinenziale singola (posta in corpo staccato rispetto al corpo di fabbrica dell'edificio residenziale, in adiacenza ad altri box), accessibile dal cortile comune attraverso il passo carraio laterale all'edificio principale, prospettante Via Porro ubicato. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura piana.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 423 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 28.87 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORRO n. 3, piano: T, intestato a , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/06/2017 e precedenti (VAR. TOPONOMASTICA del 25/09/2016; VARIAZ. del 09/11/2015 - Inserim. dei dati di superficie; VAR. TOPONOMASTICA del 30/08/2011; VARIAZIONE del 01/01/1992 VaR del quadro tariffario.

Coerenze: a Nord Est, altra proprietà; a Sud-Est e a Nord-Ovest altri boxes; a Sud-Est cortile comune.

Detta unità, a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/06/2017 (n.82590.1/2017), deriva dalla soppressione della consistenza foglio 9 particella 117 sub 6. Per approfondimenti si prenda visione del titolo di provenienza specifico (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7) e della scheda catastale (ALL. 9), dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 95,35 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 103.500,00 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 98.325,00 |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 98.325,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 04/09/2025 |

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 29/07/2025 (rif. verbale 1/B - ALL. 2), gli esecutari, entrambi presenti, hanno 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. Come da certificato di residenza/stato di famiglia allegato (ALL.13), gli stessi risultano ivi residenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per approfondimento, si vedano le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile depositato



agli atti della procedura e ivi riallegato (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 15/03/2010 a firma di Notaio Cantiello Ugo di Garbagnate Milanese ai nn. 17098/11976 di repertorio, iscritta il 01/04/2010 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 41187/8873, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SpA, contro
(debitore ipotecario) \ (terzo datore di ipoteca)-
(terzo datore di ipoteca), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 172.800,00.

Importo capitale: € 96.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni 1 mese.

La formalità è riferita ai beni immobili identificati al Lotto 1 e Lotto 2 della presente procedura. A miglior specifica si vedano: relativa ispezione ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/05/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3757 di repertorio, trascritta il 30/06/2025 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 93218/64210, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, contro

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita alle rispettive quote di proprietà dei beni immobili identificati al Lotto 1 e al Lotto 2 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: | € 2.299,60 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 1.799,60 |
| Millesimi condominiali: | 82 +7 |



Ulteriori avvertenze:

Le spese sopra riportate sono riferite alle unità di proprietà come da rendicontazione trasmessa dall'Amministratore condominiale (ALL. 14), e precisamente:

- estratto conto alla data di trasmissione (30/07/2025)
- rendiconto gestione 1/11/2023-31/10/2024 e riparto
- preventivo gestione 1/11/2024-31/10/2025 e riparto

L'amministratore comunica inoltre che al momento non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria.

Nella sezione *"Patti e condizioni generali"* del titolo di provenienza dei beni (ALL. 6b), si dichiara 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, così come alla parte venditrice pervennero.."*

Inoltre il titolo di provenienza specifica che è compresa *"...la proporzionale quota di comproprietà dell'area, delle parti e degli enti comuni dell'intera casa, pari a millesimi 82 per l'appartamento e la cantina, e 7 per il box"*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile) e ALL.6 (specifico titolo di provenienza).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

1 e *2*, coniugi in comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1990), con atto stipulato il 17/12/1990 a firma di Notaio SALVATORE CARUGATI ai nn. 189616 di repertorio, registrato il 03/01/1991 a Legnano ai nn. n. 16 serie 2V, trascritto il 15/01/1991 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 6100/4951.

Il titolo è riferito solamente a i beni immobili siti in Via Porro 3, oggetto della procedura di cui trattasi, identificati ai punti A) e B) del presente Lotto 2.

Per approfondimento si vedano: specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4), certificato notarile (ALL.5), titolo reperito (ALL. 6) e specifica visura storica catastale (ALL. 7).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1 in *2* *3* *4* *5* *6* *7* *8* *9* *10* *11* *12* *13* *14* *15* *16* *17* *18* *19* *20* *21* *22* *23* *24* *25* *26* *27* *28* *29* *30* *31* *32* *33* *34* *35* *36* *37* *38* *39* *40* *41* *42* *43* *44* *45* *46* *47* *48* *49* *50* *51* *52* *53* *54* *55* *56* *57* *58* *59* *60* *61* *62* *63* *64* *65* *66* *67* *68* *69* *70* *71* *72* *73* *74* *75* *76* *77* *78* *79* *80* *81* *82* *83* *84* *85* *86* *87* *88* *89* *90* *91* *92* *93* *94* *95* *96* *97* *98* *99* *100* *101* *102* *103* *104* *105* *106* *107* *108* *109* *110* *111* *112* *113* *114* *115* *116* *117* *118* *119* *120* *121* *122* *123* *124* *125* *126* *127* *128* *129* *130* *131* *132* *133* *134* *135* *136* *137* *138* *139* *140* *141* *142* *143* *144* *145* *146* *147* *148* *149* *150* *151* *152* *153* *154* *155* *156* *157* *158* *159* *160* *161* *162* *163* *164* *165* *166* *167* *168* *169* *170* *171* *172* *173* *174* *175* *176* *177* *178* *179* *180* *181* *182* *183* *184* *185* *186* *187* *188* *189* *190* *191* *192* *193* *194* *195* *196* *197* *198* *199* *200* *201* *202* *203* *204* *205* *206* *207* *208* *209* *210* *211* *212* *213* *214* *215* *216* *217* *218* *219* *220* *221* *222* *223* *224* *225* *226* *227* *228* *229* *230* *231* *232* *233* *234* *235* *236* *237* *238* *239* *240* *241* *242* *243* *244* *245* *246* *247* *248* *249* *250* *251* *252* *253* *254* *255* *256* *257* *258* *259* *260* *261* *262* *263* *264* *265* *266* *267* *268* *269* *270* *271* *272* *273* *274* *275* *276* *277* *278* *279* *280* *281* *282* *283* *284* *285* *286* *287* *288* *289* *290* *291* *292* *293* *294* *295* *296* *297* *298* *299* *300* *301* *302* *303* *304* *305* *306* *307* *308* *309* *310* *311* *312* *313* *314* *315* *316* *317* *318* *319* *320* *321* *322* *323* *324* *325* *326* *327* *328* *329* *330* *331* *332* *333* *334* *335* *336* *337* *338* *339* *340* *341* *342* *343* *344* *345* *346* *347* *348* *349* *350* *351* *352* *353* *354* *355* *356* *357* *358* *359* *360* *361* *362* *363* *364* *365* *366* *367* *368* *369* *370* *371* *372* *373* *374* *375* *376* *377* *378* *379* *380* *381* *382* *383* *384* *385* *386* *387* *388* *389* *390* *391* *392* *393* *394* *395* *396* *397* *398* *399* *400* *401* *402* *403* *404* *405* *406* *407* *408* *409* *410* *411* *412* *413* *414* *415* *416* *417* *418* *419* *420* *421* *422* *423* *424* *425* *426* *427* *428* *429* *430* *431* *432* *433* *434* *435* *436* *437* *438* *439* *440* *441* *442* *443* *444* *445* *446* *447* *448* *449* *450* *451* *452* *453* *454* *455* *456* *457* *458* *459* *460* *461* *462* *463* *464* *465* *466* *467* *468* *469* *470* *471* *472* *473* *474* *475* *476* *477* *478* *479* *480* *481* *482* *483* *484* *485* *486* *487* *488* *489* *490* *491* *492* *493* *494* *495* *496* *497* *498* *499* *500* *501* *502* *503* *504* *505* *506* *507* *508* *509* *510* *511* *512* *513* *514* *515* *516* *517* *518* *519* *520* *521* *522* *523* *524* *525* *526* *527* *528* *529* *530* *531* *532* *533* *534* *535* *536* *537* *538* *539* *540* *541* *542* *543* *544* *545* *546* *547* *548* *549* *550* *551* *552* *553* *554* *555* *556* *557* *558* *559* *560* *561* *562* *563* *564* *565* *566* *567* *568* *569* *570* *571* *572* *573* *574* *575* *576* *577* *578* *579* *580* *581* *582* *583* *584* *585* *586* *587* *588* *589* *590* *591* *592* *593* *594* *595* *596* *597* *598* *599* *600* *601* *602* *603* *604* *605* *606* *607* *608* *609* *610* *611* *612* *613* *614* *615* *616* *617* *618* *619* *620* *621* *622* *623* *624* *625* *626* *627* *628* *629* *630* *631* *632* *633* *634* *635* *636* *637* *638* *639* *640* *641* *642* *643* *644* *645* *646* *647* *648* *649* *650* *651* *652* *653* *654* *655* *656* *657* *658* *659* *660* *661* *662* *663* *664* *665* *666* *667* *668* *669* *670* *671* *672* *673* *674* *675* *676* *677* *678* *679* *680* *681* *682* *683* *684* *685* *686* *687* *688* *689* *690* *691* *692* *693* *694* *695* *696* *697* *698* *699* *700* *701* *702* *703* *704* *705* *706* *707* *708* *709* *710* *711* *712* *713* *714* *715* *716* *717* *718* *719* *720* *721* *722* *723* *724* *725* *726* *727* *728* *729* *730* *731* *732* *733* *734* *735* *736* *737* *738* *739* *740* *741* *742* *743* *744* *745* *746* *747* *748* *749* *750* *751* *752* *753* *754* *755* *756* *757* *758* *759* *760* *761* *762* *763* *764* *765* *766* *767* *768* *769* *770* *771* *772* *773* *774* *775* *776* *777* *778* *779* *780* *781* *782* *783* *784* *785* *786* *787* *788* *789* *790* *791* *792* *793* *794* *795* *796* *797* *798* *799* *800* *801* *802* *803* *804* *805* *806* *807* *808* *809* *810* *811* *812* *813* *814* *815* *816* *817* *818* *819* *820* *821* *822* *823* *824* *825* *826* *827* *828* *829* *830* *831* *832* *833* *834* *835* *836* *837* *838* *839* *840* *841* *842* *843* *844* *845* *846* *847* *848* *849* *850* *851* *852* *853* *854* *855* *856* *857* *858* *859* *860* *861* *862* *863* *864* *865* *866* *867* *868* *869* *870* *871* *872* *873* *874* *875* *876* *877* *878* *879* *880* *881* *882* *883* *884* *885* *886* *887* *888* *889* *890* *891* *892* *893* *894* *895* *896* *897* *898* *899* *900* *901* *902* *903* *904* *905* *906* *907* *908* *909* *910* *911* *912* *913* *914* *915* *916* *917* *918* *919* *920* *921* *922* *923* *924* *925* *926* *927* *928* *929* *930* *931* *932* *933* *934* *935* *936* *937* *938* *939* *940* *941* *942* *943* *944* *945* *946* *947* *948* *949* *950* *951* *952* *953* *954* *955* *956* *957* *958* *959* *960* *961* *962* *963* *964* *965* *966* *967* *968* *969* *970* *971* *972* *973* *974* *975* *976* *977* *978* *979* *980* *981* *982* *983* *984* *985* *986* *987* *988* *989* *990* *991* *992* *993* *994* *995* *996* *997* *998* *999* *1000* *1001* *1002* *1003* *1004* *1005* *1006* *1007* *1008* *1009* *1010* *1011* *1012* *1013* *1014* *1015* *1016* *1017* *1018* *1019* *1020* *1021* *1022* *1023* *1024* *1025* *1026* *1027* *1028* *1029* *1030* *1031* *1032* *1033* *1034* *1035* *1036* *1037* *1038* *1039* *1040* *1041* *1042* *1043* *1044* *1045* *1046* *1047* *1048* *1049* *1050* *1051* *1052* *1053* *1054* *1055* *1056* *1057* *1058* *1059* *1060* *1061* *1062* *1063* *1064* *1065* *1066* *1067* *1068* *1069* *1070* *1071* *1072* *1073* *1074* *1075* *1076* *1077* *1078* *1079* *1080* *1081* *1082* *1083* *1084* *1085* *1086* *1087* *1088* *1089* *1090* *1091* *1092* *1093* *1094* *1095* *1096* *1097* *1098* *1099* *1100* *1101* *1102* *1103* *1104* *1105* *1106* *1107* *1108* *1109* *1110* *1111* *1112* *1113* *1114* *1115* *1116* *1117* *1118* *1119* *1120* *1121* *1122* *1123* *1124* *1125* *1126* *1127* *1128* *1129* *1130* *1131* *1132* *1133* *1134* *1135* *1136* *1137* *1138* *1139* *1140* *1141* *1142* *1143* *1144* *1145* *1146* *1147* *1148* *1149* *1150* *1151* *1152* *1153* *1154* *1155* *1156* *1157* *1158* *1159* *1160* *1161* *1162* *1163* *1164* *1165* *1166* *1167* *1168* *1169* *1170* *1171* *1172* *1173* *1174* *1175* *1176* *1177* *1178* *1179* *1180* *1181* *1182* *1183* *1184* *1185* *1186* *1187* *1188* *1189* *1190* *1191* *1192* *1193* *1194* *1195* *1196* *1197* *1198* *1199* *1200* *1201* *1202* *1203* *1204* *1205* *1206* *1207* *1208* *1209* *1210* *1211* *1212* *1213* *1214* *1215* *1216* *1217* *1218* *1219* *1220* *1221* *1222* *1223* *1224* *1225* *1226* *1227* *1228* *1229*

costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967...La stessa parte venditrice dichiara che dalla data di ultimazione non è intervenuta nessuna modifica prevista dall'art. 26 della L. 47/1985..."

La richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale (ALL. 10), effettuata per tutti i nominativi delle proprietà succedute nel tempo, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate, e allegate (ALL. 11).

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 25/1962, intestata a _____, per lavori di costruzione di fabbricati ad uso abitazione, presentata il 26/02/1962, rilasciata il 02/03/1962, agibilità del 28/11/1963.

Il titolo è riferito solamente alla costruzione dei fabbricati residenziali.

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

Nulla Osta N. 99/1963, intestata a _____, per lavori di costruzione di 30 vani rustici, presentata il 30/05/1963 con il n. 2020 di protocollo, rilasciata il 04/06/1963 con il n. 2920 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla costruzione delle autorimesse.

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.11 del 02/03/2019, l'immobile ricade in zona TR1-Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità (come da tav. PDR_01E "Disciplina degli usi del suolo e da Norme di attuazione" PdR_02). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 12 Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1:

Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1", nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione con tipologie pluripiano in linea, isolate o a blocco, e edifici plurifamiliari a palazzina per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria.

12.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Uso principale

Residenza

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato (comprese le Attività insalubri di prima e seconda classe, RD 27/7/1934 n 1265, DM 5/09/1994); Terziario, nelle articolazioni d'uso: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso: "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5); "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), per una superficie di vendita o di esercizio superiore a 600 m²; Mobilità.

Usi regolati

Terziario, nelle articolazioni non escluse: max 50% SIp

Commercio, nelle articolazioni non escluse. La quota di SIp per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra

12.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

$U_f \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$

$I_p(S_f) \geq 30\%$

$R_c(S_f) \leq 40\%$



$A \leq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

12.3 Modalità e indirizzi attuativi

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione. Fanno eccezione i casi specificati all'art. 23.1 della Disciplina normativa generale PGT_02, che si attuano con permesso di costruire convenzionato. In particolare, si attuano attraverso PCC le aree di nuova edificazione individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PdR_01d, per le quali è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita contestuale di un'area unitaria di superficie pari ad almeno 5.500 mq destinata all'ampliamento dell'impianto sportivo comunale e alla realizzazione di spazi pubblici come nelle indicazioni progettuali dell'elaborato PdS_01. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda procedere alla realizzazione dell'ampliamento dell'impianto sportivo preventivamente all'attuazione dell'intervento privato, potrà procedere attraverso acquisizione espropriativa delle aree o, nel caso di cessione gratuita convenzionata delle aree necessarie alla realizzazione delle opere suddette, i proprietari delle stesse potranno rimanere titolari della edificabilità spettante, da utilizzare in sede di presentazione di Titolo Abilitativo. Nella fase negoziale saranno ammesse limitate variazioni planimetriche senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico. Gli interventi di nuova costruzione dovranno preferire l'utilizzo di tipologie edilizie plurifamiliari in linea o a palazzina allineate lungo strada. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto e permeabile alla vista, con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri, ad eccezione dell'ingresso pedonale che può raggiungere un'altezza di 2,50 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione di edifici del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1" che insistono su lotti limitrofi al confine del "Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - TS" e/o degli "Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano" dovranno essere condotti con una particolare attenzione per quanto riguarda la configurazione architettonica e l'impiego dei materiali, che dovranno essere coerenti con i caratteri tipo-morfologici dei tessuti e degli insediamenti storici. La realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali, di cui all'art. 12.2 della Disciplina normativa generale PGT_02, deve garantire che almeno 1 posto auto per alloggio sia ricavato preferibilmente in aree esterne alla recinzione dell'edificio. Nel caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantita una dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico pari almeno a 4 m2 ogni 50 m2 di Slp realizzata a uso residenziale, ovvero pari al 75% della Slp realizzata per usi commerciali/terziario, nelle articolazioni d'uso ammesse. La suddetta quota di aree per parcheggi può essere, su valutazione dell'Amministrazione comunale, interamente monetizzata. L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento. Nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento, di ristrutturazione edilizia comportanti l'incremento della volumetria o della Slp, e demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017. È ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

12.4 Rete verde locale

Nelle aree del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1", interessate dal progetto della Rete verde locale, individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico naturalistici e/o culturale ricreativo, in particolare attraverso il miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e l'incremento della dotazione arborea esistente, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all'aumento delle funzioni ecosistemiche di regolazione



del territorio comunale.

L'azzonamento è riferito all'area su cui insistono gli immobili del presente Lotto 2. Si vedano specifici estratti PGT e norme tecniche vigenti allegati (ALL. 12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (specifici titoli edilizi autorizzativi) - ALL. 7 (specifiche visure storiche catastali) - ALL. 9 (specifiche schede catastali) - ALL. 12 (specifici estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (specifico titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

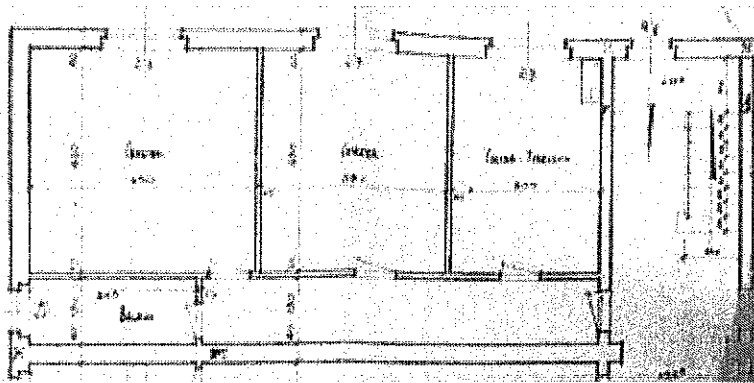
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

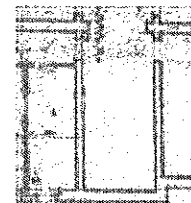
(normativa di riferimento: DPR 380/2001 ; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo))

L'immobile risulta **conforme**..

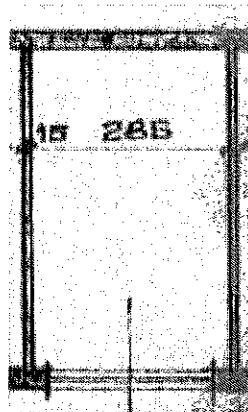
Lo stato dei beni rilevato è conforme ai titoli edilizi reperiti agli atti (si vedano pratiche reperite - ALL.11).



Pianta appartamento come da progetto autorizzato



Pianta cantina come da progetto autorizzato



Pianta box come da progetto autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

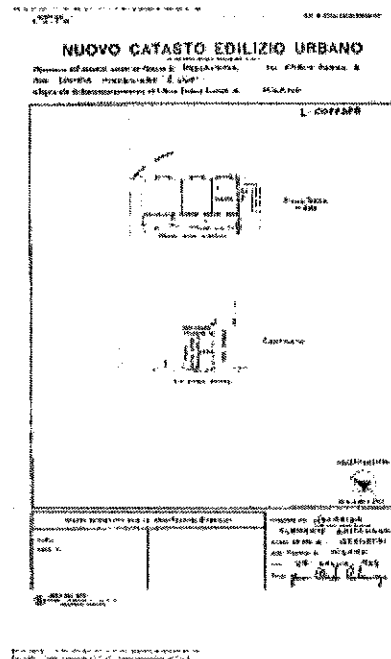
CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**..

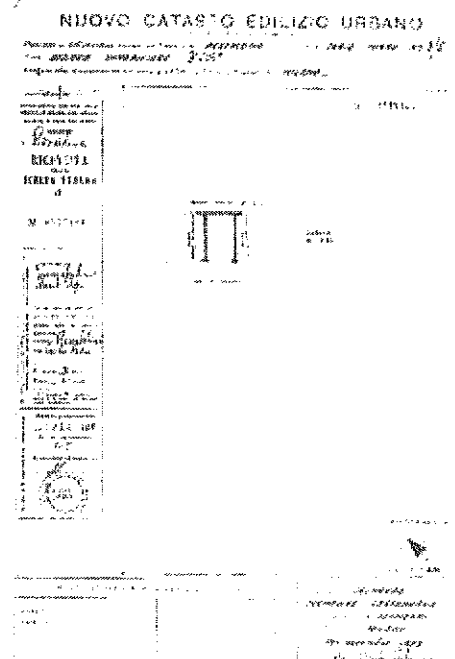
Solo per quanto concerne l'autorimessa (mapp. 423 sub. 6 del fg 9), si evidenzia che la scheda catastale scaricata dal portale dell'Agenzia delle Entrate non corrisponde all'immobile rilevato e oggetto di procedura. La scheda corretta, che si allega agli atti (ALL. 9), è comunque stata reperita in quanto contenuta all'interno dell'atto notarile di proprietà (ALL. 6). La sottoscritta CTU ha inoltre



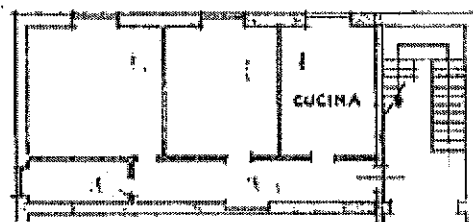
effettuato formale segnalazione e istanza ai fini dell'aggiornamento della relativa scheda sul portale all'Agenzia del Territorio (ad oggi non ancora riscontrata). Si allegano di seguito le rispettive schede catastali e particolari planimetrie estratte, dei beni oggetto del Lotto 2:



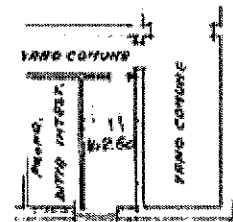
SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO+CANTINA



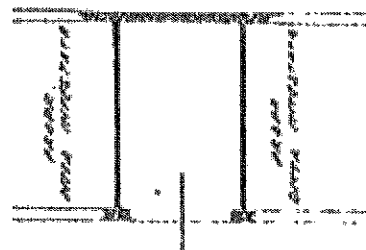
SCHEDA CATASTALE BOX



ESTRATTO APPARTAMENTO



ESTRATTO CANTINA



ESTRATTO BOX

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

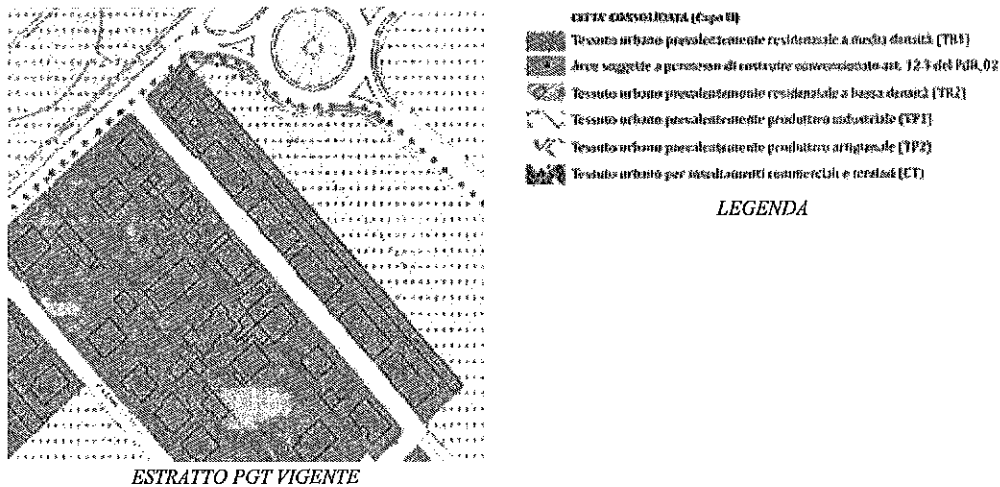
(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti di cui ad ALL. 12)

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, dall' atto di provenienza (ALL.6), dalle ispezioni ipo-catastali (ALL. 4 e 7) e dal certificato notarile (ALL.5).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti, seppur funzionanti. Si quantifica pertanto una verifica impiantistica generale con eventuale 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, eventuale 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, eventuale loro adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

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



BENI IN RESCALDINA VIA GEN. CARLO PORRO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RESCALDINA Via Gen. Carlo Porro 3, della superficie commerciale di **80,35** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà)

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato del condominio denominato "*Porro 3*", composto da disimpegno, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico, privo di balconi e mono affaccio, oltre a vano cantina pertinenziale posto al piano seminterrato. Le unità si raggiungono da Via Porro in corrispondenza del numero civico 3, percorrendo l'atrio e il vano scala comuni (condominio non dotato di ascensore).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO (appartamento) e SEMINTERRATO (cantina), scala B, ha un'altezza interna di 3,10 mt (app.)-2,60 (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 269 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORRO n. 3, piano: S1-T, intestato a
 i e , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2016 e precedenti (Variaz. del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VAR. TOPONOMASTICA del 30/08/2011; VAR. NEL CLASSAMENTO del 25/07/1963; RETTIFICA DI ERRORI del 16/12/1990).

Coerenze: dell'APPARTAMENTO: a Nord Est cortile comune; a Sud-Est vano scala comune; a Sud-Ovest altro appartamento; a Nord-Ovest passaggio comune. Della CANTINA: a Nord-Est passaggio comune; a Sud-Est spazio comune; a Sud-Ovest via Porro; a Nord-Ovest altro vano cantina.

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

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2000.





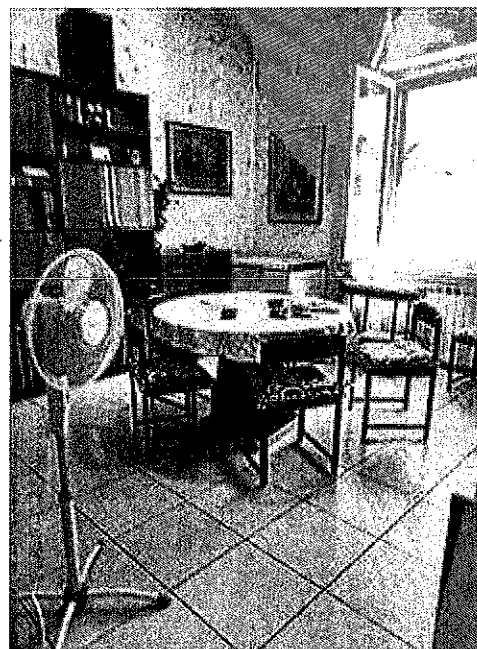
INGRESSO DA VIA PORRO 3



ATRIO SCALA PIANO RIALZATO



DISIMPEGNO APPARTAMENTO



SOGGIORNO





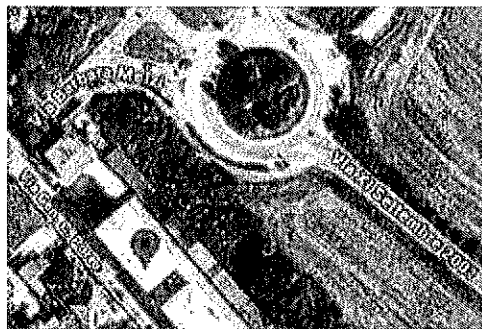
DISIMPEGNO CANTINE



CANTINA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno- Legnano- Castellanza- Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEGLI AIRONI.



ORTO-FOTO

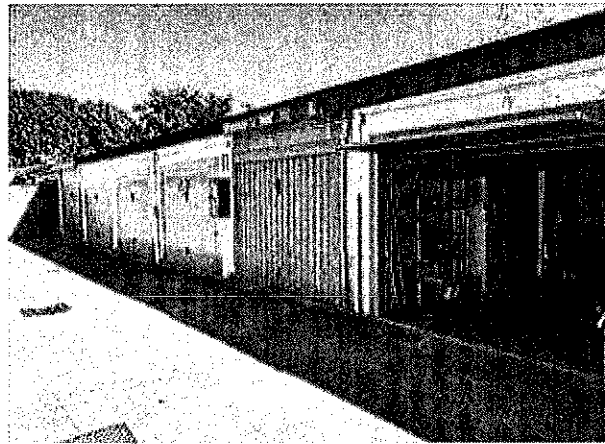


VISTA DA VIA PORRO





VISTA FABBRICATO LATO CORTILE



VISTA AUTORIMESSE

[illegible]

| | | |
|------------------------|------------------------|------|
| scuola elementare | scuola elementare | ☆☆☆☆ |
| scuola per l'infanzia | scuola per l'infanzia | ☆☆☆☆ |
| scuola media inferiore | scuola media inferiore | ☆☆☆☆ |
| scuola media superiore | scuola media superiore | ☆☆☆☆ |
| spazi verde | spazi verde | ☆☆☆☆ |
| stadio | stadio | ☆☆☆☆ |
| supermercato | supermercato | ☆☆☆☆ |
| teatro | teatro | ☆☆☆☆ |
| università | università | ☆☆☆☆ |
| verde attrezzato | verde attrezzato | ☆☆☆☆ |
| vigili del fuoco | vigili del fuoco | ☆☆☆☆ |

COLLEGAMENTI

| | |
|--|------|
| aeroporto distante 23 km (Mpx) -48 Km (Linate)-73 Km (Orio al Serio) | ☆☆☆☆ |
| autobus distante 900 mt | ☆☆☆☆ |
| autostrada distante Km 4,5 (A8-Legnano)- Km 3,2 (A8-Castellanza) | ☆☆☆☆ |
| ferrovia distante 3 Km (stazione Rescaldina) | ☆☆☆☆ |
| superstrada distante 13 Km (superstrada per Mpx) | ☆☆☆☆ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di bilocale, oltre servizi, distribuito al piano rialzato dell'edificio facente parte del complesso condominiale fronteggiante via Porro. All'appartamento si accede percorrendo il vano scala comune (l'edificio non è dotato di ascensore), attraverso l'ingresso posto al civico 3 di via Porro. Dall'atrio scale si accede direttamente al disimpegno dell'unità abitativa, su cui si distribuiscono, a lato dello stesso, cucina, camera e soggiorno e, nella parte finale, il servizio igienico.

Gli ambienti interni presentano pavimento in ceramica chiara. Le finiture interne denotano interventi manutentivi successivi all'epoca di costruzione (i proprietari hanno infatti dichiarato che successivamente all'acquisto hanno sostituito le pavimentazioni, i serramenti e tapparelle). Nell'insieme l'appartamento presenta un discreto stato conservativo. Il riscaldamento è autonomo (caldaia murale posta in cucina), con radiatori in alluminio. Dal disimpegno scale si accede al piano seminterrato, dove è ubicata la cantina pertinenziale, e al cortile posteriore all'edificio, dove è ubicato il box descritto al punto B) del presente Lotto 2.

Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate da specifico rilievo fotografico, ALL.3, e a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

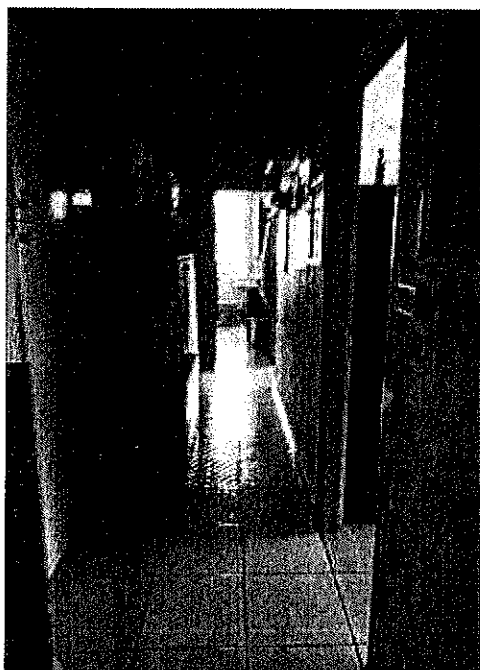
| | |
|---|------|
| <i>infissi esterni:</i> a due ante battenti, realizzati in pvc con vetrocamera. I sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc. | ☆☆☆☆ |
|---|------|



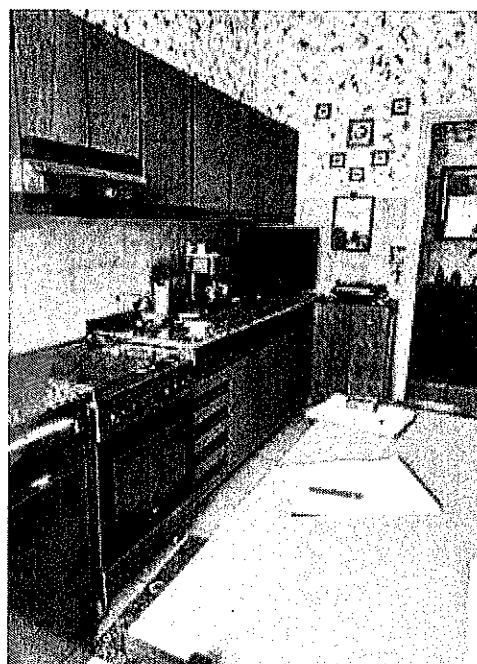
[illegible]

12. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$ $\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$ $\frac{1}{2} \times \frac{1}{4} = \frac{1}{8}$ $\frac{1}{2} \times \frac{1}{5} = \frac{1}{10}$ $\frac{1}{2} \times \frac{1}{6} = \frac{1}{12}$ $\frac{1}{2} \times \frac{1}{7} = \frac{1}{14}$ $\frac{1}{2} \times \frac{1}{8} = \frac{1}{16}$ $\frac{1}{2} \times \frac{1}{9} = \frac{1}{18}$ $\frac{1}{2} \times \frac{1}{10} = \frac{1}{20}$

[illegible]



CORRIDOIO D'INGRESSO



CUCINA

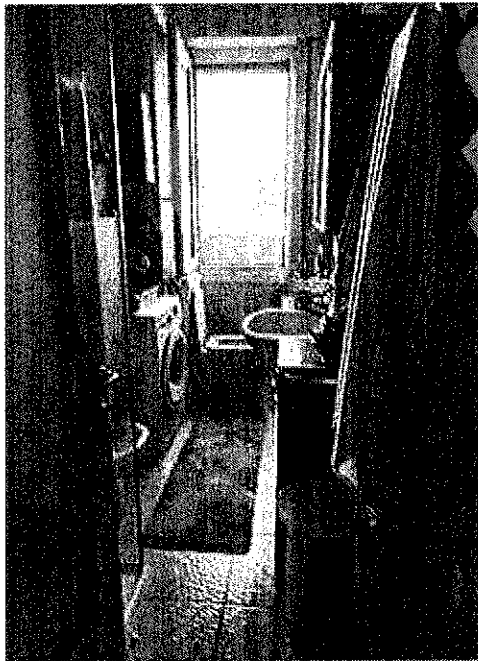


CAMERA

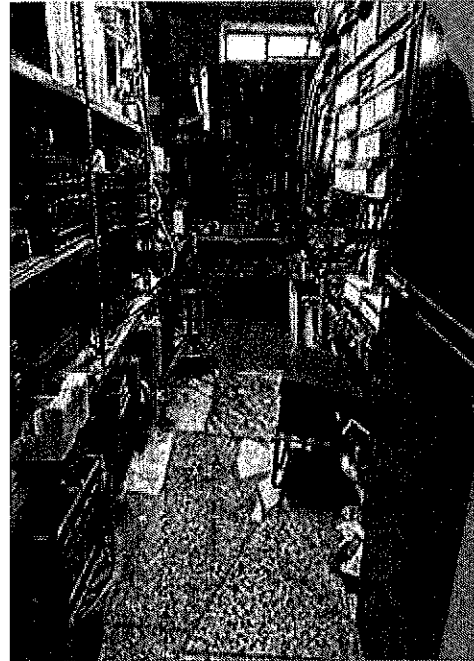


SOGGIORNO





SERVIZIO IGIENICO



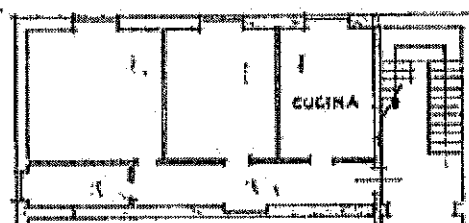
CANTINA

CONSISTENZA:

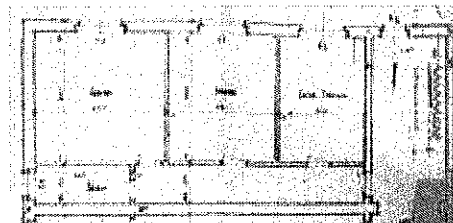
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|---------------------------|--------------|---------|--------------|
| SUPERFICIE COMMERCIALE | 78,00 | x 100 % | = 78,00 |
| APPARTAMENTO | | | |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | 9,40 | x 25 % | = 2,35 |
| CANTINA (non comunicante) | | | |
| Totale: | 87,40 | | 80,35 |

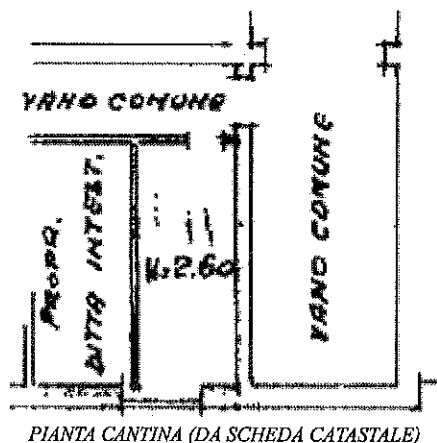


PIANTA APPARTAMENTO (DA SCHEDA CATASTALE)

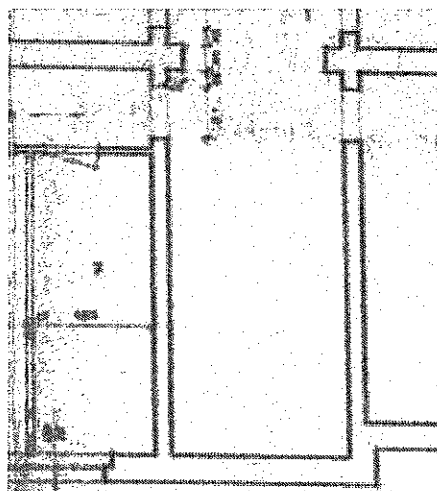


PIANTA APPARTAMENTO (DA PRATICA EDILIZIA)





PIANTA CANTINA (DA SCHEDA CATASTALE)



PIANTA CANTINA (DA PRATICA EDILIZIA)

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: Rescaldina zona periferica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/11/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 833/2014

Descrizione: APPARTAMENTO al piano terreno composto da un locale e servizio della superficie commerciale di mq 25, con annesso un vano cantina della superficie commerciale di mq 2,25 al piano cantinato., 1

Indirizzo: Via Carlo Porro , 1120027 Rescaldina, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.510,00 pari a 540,40 Euro/mq

Valore Ctu: 16.130,00 pari a: 645,20 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 10.000,00 pari a: 400,00 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/09/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

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

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.600,00 pari a 986,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/09/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

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

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.200,00 pari a 1.282,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2025

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

Descrizione: Appartamenti ristrutturati - valore medio

Indirizzo: Rescaldina - Periferia

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.200,00 pari a 1.262,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE APPARTAMENTO (PIANO RIALZATO) = mq 78,00

SUPERFICIE LORDA TOTALE CANTINA (NON COMUNICANTE) = mq 9,40

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) il sopralluogo effettuato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 80,35 x 1.150,00 = 92.402,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|----------------|---------|
| arrotondamento | -402,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 92.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 92.000,00

BENI IN RESCALDINA VIA GEN. CARLO PORRO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a RESCALDINA Via Gen. Carlo Porro 3, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di autorimessa pertinenziale singola (posta in corpo staccato rispetto al corpo di fabbrica dell'edificio residenziale, in adiacenza ad altri box), accessibile dal cortile comune attraverso il passo carraio laterale all'edificio principale, prospettante Via Porro ubicato. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,30 mt. Identificazione catastale:

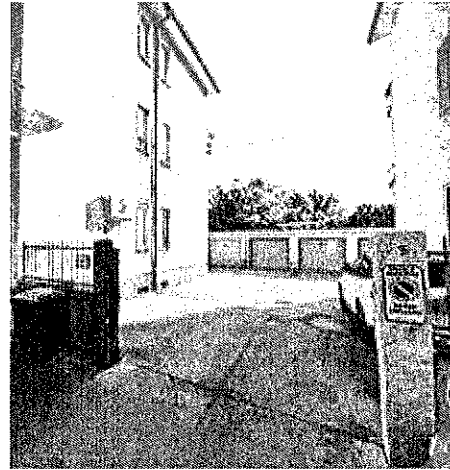
- foglio 9 particella 423 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORRO n. 3, piano: T, intestato a e derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/06/2017 e precedenti (VAR. TOPONOMASTICA del 25/09/2016; VARIAZ. del 09/11/2015 - Inserim. dei dati di superficie; VAR. TOPONOMASTICA del 30/08/2011; VARIAZIONE del 01/01/1992 Var del quadro tariffario.
- Coerenze: a Nord Est, altra proprietà; a Sud-Est e a Nord-Ovest altri boxes; a Sud-Est cortile comune.
- Detta unità, a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/06/2017 (n.82590.1/2017), deriva dalla soppressione della consistenza foglio 9 particella 117 sub 6. Per approfondimenti si prenda visione del titolo di provenienza specifico (ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7) e della scheda catastale (ALL. 9), dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.





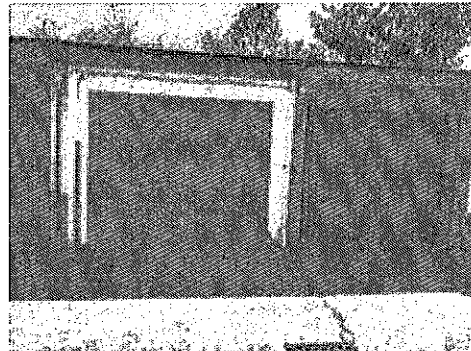
ORTO-FOTO



INGRESSO CARRAIO AI BOX, DA VIA PORRO



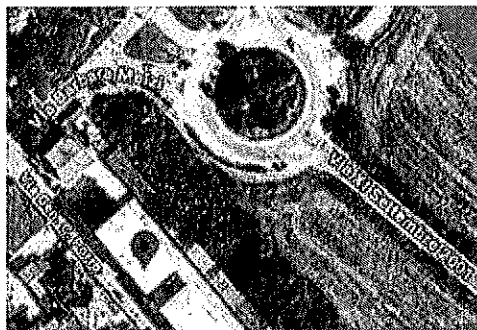
CORPO AUTORIMESSE



PARTICOLARE ESTERNO AUTORIMESSE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno- Legnano- Castellanza- Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEGLI AIRONI.



ORTO-FOTO



VISTA DA VIA PORRO





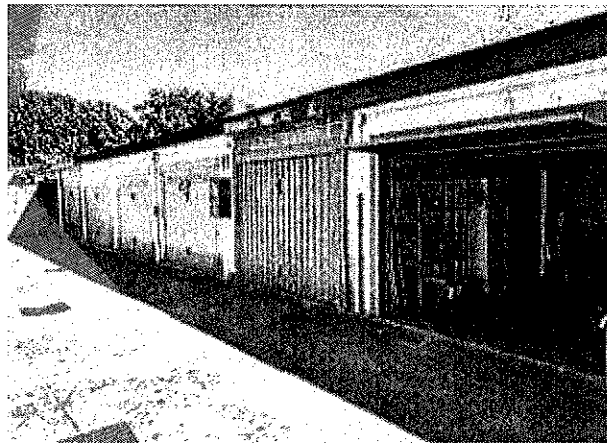
VISTA FABBRICATO LATO CORTILE



VISTA ATRIO INGRESSO VANO SCALA



VISTA DISIMPEGNO CANTINE



VISTA AUTORIMESSE

SERVIZI

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

| | |
|------------------------|---------------------|
| 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 | dist. scuola elementare | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola per l'infanzia | dist. scuola per l'infanzia | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola media inferiore | dist. scuola media inferiore | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola media superiore | dist. scuola media superiore | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| spazi verde | spazi verde | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stadio | dist. stadio | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| supermercato | supermercato | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| teatro | dist. teatro | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| università | dist. università | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| verde attrezzato | verde attrezzato | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| vigili del fuoco | dist. vigili del fuoco | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|--|-------------|----------|
| aeroporto distante 23 km (Mpx) -48 Km (Linate)-73 Km (Orio al Serio) | aeroporto | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| autobus distante 900 mt | autobus | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| autostrada distante Km 4,5 (A8-Legnano)- Km 3,2 (A8-Castellanza) | autostrada | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| ferrovia distante 3 Km (stazione Rescaldina) | ferrovia | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| superstrada distante 13 Km (superstrada per Mpx) | superstrada | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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 altri posti auto. E' raggiungibile dal cortile comune avente accesso da via Porro. Ha porta basculante in lamiera stampata e copertura piana. Le finiture interne ed esterne tipiche delle autorimesse, sono meglio di seguito descritte e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL. 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|---------------------|----------|
| <i>portone di ingresso:</i> porta basculante in lamiera stampata. | portone di ingresso | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri, il rivestimento è realizzato in intonaco rustico. | pareti esterne | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento. | pavimentazione | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |

Delle Strutture:

| | | |
|---|-------|----------|
| <i>solai:</i> soletta piana in laterocemento. | solai | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
|---|-------|----------|





VISTA ESTERNA BOX PERTINENZIALE



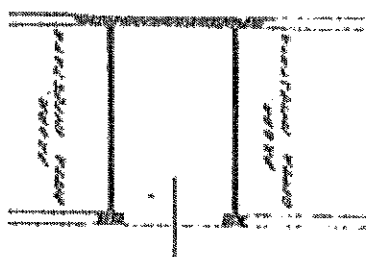
VISTA INTERNA BOX PERTINENZIALE

CONSISTENZA:

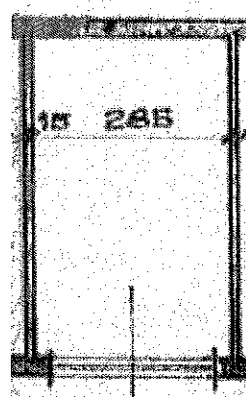
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|------------------------|--------------|--------|--------------|
| SUPERFICIE COMMERCIALE | 15,00 | x | 100 % |
| AUTORIMESSA | | = | 15,00 |
| Totale: | 15,00 | | 15,00 |



PIANTA BOX DA SCHEDA CATASTALE



PIANTA BOX DA PRATICA EDILIZIA

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: Rescaldina periferai
 Superfici principali e secondarie: 13
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 10.075,00 pari a 775,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 01/09/2025
 Fonte di informazione: Borsino immobiliare
 Descrizione: Box auto e autorimesse
 Indirizzo: Rescaldina -periferia
 Superfici principali e secondarie: 13
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 9.997,00 pari a 769,00 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: box -valore emdio
 Indirizzo: Rescaldina periferia
 Superfici principali e secondarie: 13
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 13.500,00 pari a 1.038,46 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE NETTA BOX (PIANO TERRA) = mq 12,82

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE BOX (PIANO TERRA) = mq 15,00

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) il sopralluogo effettuato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 15,00 | x | 860,00 | = | 12.900,00 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



| descrizione | importo |
|----------------|---------|
| arrotondamento | 100,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00

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) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Osservatorio e Borsino immobiliare, etc); 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Rescaldina, 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 | appartamento | 80,35 | 0,00 | 92.000,00 | 92.000,00 |
| B | box singolo | 15,00 | 0,00 | 13.000,00 | 13.000,00 |
| | | | | 105.000,00 € | 105.000,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto (unità abitativa + accessori pertinenziali), è interamente intestata agli esecutati nella misura di 1/2



ciascuno. 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): €. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 103.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 5.175,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 98.325,00

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: €. 98.325,00

data 04/09/2025

il tecnico incaricato
arch. Beatrice BOVA

