



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

328/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MICHELE MUNARI

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Enrica Calloni

CF:CLLNRC66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: arch.enrica.calloni@awn.it

PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
328/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RESCALDINA Via Matteotti 20, della superficie commerciale di **71,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

unità immobiliare composta da bagno e un locale al piano terra, un locale al piano primo con terrazza/veranda, con annesso un locale al piano cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 335 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele 8, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da del 15/12/2008 Pratica n. MI1055174 in atti dal 15/12/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116321.1/2008)
Coerenze: proprietà di terzi, via Mazzini, mappale 201, cortile
l'indirizzo corretto è Via Matteotti 20

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.692,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.692,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.692,00
Data di conclusione della relazione:	02/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Ugo Cantiello ai nn. 9422/5765 di repertorio, iscritta il 01/03/2006 a Milano 2 ai nn. 6939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €196.000.

Importo capitale: €98.000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/11/2025 a firma di Unep C/o Tribunale Di Busto Arsizio ai nn. 7041 di repertorio, trascritta il 30/12/2025 a Milano 2 ai nn. 130673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento

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
---	--------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Ugo Catiello ai nn. 9421/5764 di repertorio, trascritto il 01/03/2006 a Milano 2 ai nn. 14994.

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Legnano il

01/02/2006 al n. 43/2006, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/09/2006 al n. 72969 di formalità; favore: Pizzo Gabriella per i diritti di 1/36 di piena proprietà, per i diritti di 1/36 di piena proprietà, Guarino Simona per i diritti di 1/36 di piena proprietà; contro: Guarino Giuseppe nato a Potenza il 28/09/1937, deceduto il 31/05/2004 per i diritti di 1/12 di piena proprietà. Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Cantiello Ugo, Notaio in Garbagnate Milanese, del 15/02/2006 rep.9421/5764, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/03/2006 al n. 14996 di formalità; favore: Pizzo Gabriella nata in Libia il 11/04/1940 per i diritti di 1/36 di piena proprietà, Guarino Luca nato a Legnano (MI) il 26/01/1968 per i diritti di 1/36 di piena proprietà, Guarino Simona nata a Legnano (MI) il 04/04/1975 per i diritti di 1/36 di piena proprietà; contro: Guarino Giuseppe nato a Potenza il 28/09/1937, deceduto il 31/05/2004 per i diritti di 3/36 di piena proprietà. - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Legnano il 19/11/1991 al n. 56/231, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 05/06/1993 al n. 29958 di formalità; favore: Carlucci Maria nata a Barile (PZ) il 01/05/1915 coniuge per i diritti di 1/3 di piena proprietà, Guarino Michele nato a Atella (PZ) il 04/01/1947, Guarino Giuseppe nato a Potenza il 28/09/1937, Guarino Filomena nata a Atella (PZ) il 16/03/1939, Guarino Pietro nato a Barile (PZ) il 16/09/1951, figli per i complessivi diritti di 2/3 di piena proprietà; contro: Guarino Felice nato a Atella (PZ) il 13/01/1913, deceduto a Rescaldina il 20/05/1991 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Cantiello Ugo, Notaio in Garbagnate Milanese, del 15/02/2006 rep.9421/5764, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/03/2006 al n. 14995 di formalità; favore: Guarino Michele nato a Atella (PZ) il 04/01/1947 per i diritti di 3/36 di piena proprietà, Guarino Filomena nata a Atella (PZ) il 16/03/1939 per i diritti di 3/36 di piena proprietà, Guarino Pietro nato a Barile (PZ) il 16/09/1951 per i diritti di 3/36 di piena proprietà, Carlucci Maria nata a Barile (PZ) il 01/05/1915 per i diritti di 6/36 di piena proprietà; contro: Guarino Felice nato a Atella (PZ) il 13/01/1913, deceduto il 20/08/1991 per i diritti di 15/36 di piena proprietà. - Originariamente di proprietà di: Guarino Felice nato a Atella (PZ) il 13/01/1913 e Carlucci Maria nata a Barile (PZ) il 01/05/1915 in virtù di atto di Compravendita in Notar Fugazzola da Legnano del 29/06/1961 rep.31860, registrato a Milano il 18/07/1961 al n.94.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. 22/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiudere un terrazzo per ricavare un vano cucina, presentata il 26/02/1966 con il n. 1002 di protocollo, rilasciata il 11/03/1966 con il n. 22/66 di protocollo.

Si precisa che, a seguito di regolare accesso agli atti, è stata reperita esclusivamente la pratica edilizia n. 22/66 relativa alla costruzione del vano cucina al piano terra. Nonostante l'assenza di titoli abilitativi originari riguardanti l'intero corpo di fabbrica, la suddetta pratica comprova inequivocabilmente la preesistenza dell'edificio alla data del 1966.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano

prevalentemente residenziale a media densità TR1- ambito di tutela dei pozzi. 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

Uf ? 0,50 m²/m²

H max = 12,50 m

Ip(Sf) ? 30%

Rc(Sf) ? 40%

A ? 1 albero/400 m² Sf

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).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mutamento di destinazione d'uso del vano autorizzato con Nulla Osta 22/66, attualmente adibito a servizio igienico anziché cucina, demolizione parziale del solaio per installazione non autorizzata di una scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra e il primo, nella chiusura del balcone al piano primo mediante una veranda vetrata e nella realizzazione di un soppalco interno al medesimo livello. Si specifica che poichè non rispetta le altezze minime richieste dal regolamento ei igiene ed edilizio tale soppalco andrà rimosso. Inoltre è stata rilevata una diversa altezza dei piani, rispetto alla pratica edilizia sopracitata. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità, ai sensi dell'Art. 36-bis del D.P.R. 380/01 (introdotto dal D.L. "Salva Casa").

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per rilievo e pratica edilizia (SCIA/Accertamento): €1.500,00
- prestazioni professionali per pratica strutturale (sanatoria sismica) per scala e soppalco): €1.000,00
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria. L'importo della sanzione è stimato in via indicativa: l'onere definitivo sarà determinato dal Comune di Rescaldina solo in fase di istruttoria della pratica di sanatoria: €2.700,00
- L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi comporta lo smontaggio integrale della struttura lignea del soppalco, il calo in basso dei materiali e il successivo conferimento a discarica autorizzata : €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

Si precisa che il soppalco in legno (superficie netta 10,43 mq), completo della relativa scala di accesso e del parapetto a pannelli pieni, risulta non sanabile e deve essere rimosso, in quanto non rispetta le altezze minime interne e i parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Locale di Igiene.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l piano terra il vano originariamente accatastato come cucina risulta attualmente adibito a servizio igienico. Al piano primo, la planimetria omette la scala interna di collegamento tra i livelli e la presenza di una finestra effettivamente esistente, riportando invece un servizio igienico esterno sul terrazzo in contrasto con l'attuale distribuzione degli spazi. Si precisa che l'aggiornamento della banca dati catastale dovrà essere necessariamente subordinato al preventivo perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazione professionali per redazione nuovo DOCFA e diritti catastali: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RESCALDINA VIA MATTEOTTI 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RESCALDINA Via Matteotti 20, della superficie commerciale di **71,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
unità immobiliare composta da bagno e un locale al piano terra, un locale al piano primo con terrazza/veranda, con annesso un locale al piano cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 335 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele 8, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da del 15/12/2008 Pratica n. MI1055174 in atti dal 15/12/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116321.1/2008)
Coerenze: proprietà di terzi, via Mazzini, mappale 201, cortile
l'indirizzo corretto è Via Matteotti 20

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1966.



prospetto principale



soggiorno e angolo cottura



soggiorno



bagno



bagno



camera con soppalco

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea



ingresso pedonale/carraio comune



passaggio che conduce all'abitazione



prospetto principale



prospetto su Via Mazzini

SERVIZI

biblioteca

nella media

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

nella media

ferrovia distante 900 mt a piedi

nella media

autostrada distante 2,3 km

nella media

aeroporto distante 24 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

scarso

luminosità:

scarso

qualità degli impianti:

scarso

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al compendio immobiliare, sia di tipo pedonale che carraio, avviene tramite un portone su Via Matteotti che immette nel cortile comune. Il fabbricato presenta una doppia esposizione: il prospetto principale (Sud) affaccia direttamente sull'area cortilizia interna, mentre il prospetto Nord è posto sul confine stradale di Via Mazzini.

Dall'area comune, un camminamento conduce all'ingresso dell'unità abitativa, protetto da un portoncino in legno.

L'appartamento si sviluppa su due livelli fuori terra. Al piano terra, l'ingresso immette in un locale adibito a soggiorno con angolo cottura. Si rileva una difformità distributiva rispetto ai titoli autorizzati: il vano originariamente destinato a cucina, comunicante con il soggiorno, è attualmente utilizzato come servizio igienico, completo di lavabo, WC, bidet e doccia.

In un angolo del soggiorno è stata installata una scala a chiocciola metallica (opera non autorizzata) che garantisce il collegamento verticale con il piano primo. Quest'ultimo ospita la camera da letto, caratterizzata dalla presenza di un soppalco in legno (da rimuovere in quanto non sanabile). Il locale gode di doppia esposizione (Nord/Sud) con affaccio diretto su Via Mazzini e su un balcone verandato

con struttura metallica e vetro, anch'esso non risultante agli atti autorizzativi.

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo (alcuni elementi vitrei risultano infranti) e dotati di persiane in legno a battente. Le pareti interne presentano evidenti macchie di degrado e l'intonaco necessita di interventi di ripristino.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità è attualmente priva di riscaldamento funzionante. Sebbene sia presente una caldaia sul balcone/veranda, la stessa risulta obsoleta, non allacciata alla rete gas e necessita di integrale sostituzione, unitamente alla revisione dei radiatori in alluminio esistenti. Le porte interne sono di tipo tamburato con finitura in laminato.

Attraverso una scala comune interna al fabbricato si accede al piano interrato, dove è ubicata la cantina di pertinenza, situata in corrispondenza del sedime dell'abitazione. Il vano si presenta allo stato rustico, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti prive di finitura; è presente una piccola apertura di aerazione verso Via Mazzini, mentre l'accesso è privo di serramento di chiusura.



balcone/veranda



cantina



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
piano terra	34,24	x	100 %	=	34,24
piano primo	27,20	x	100 %	=	27,20
balcone/veranda	10,60	x	30 %	=	3,18
cantina	27,10	x	25 %	=	6,78
Totale:	99,14				71,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (02/04/2026)

Valore minimo: 1.060,00

Valore massimo: 1.324,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni in stabili di qualità nella media di zona Ferrovia, Baracca, Strada Provinciale N 527

banca dati delle quotazioni immobiliari-Agenzia Entrate (02/04/2026)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili in Normale stato conservativo Provincia: MILANO Comune: RESCALDINA Fascia/zona: Centrale/FERROVIA, BARACCA, STRADA PROVINCIALE N 527 Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore venale dell'immobile, si è assunto come riferimento il valore medio derivante dall'incrocio dei dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, pari a € 1.308,85/mq. Tale parametro rappresenta la media aritmetica tra i valori minimi e massimi previsti per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia in esame.

A tale parametro è stato applicato un coefficiente correttivo globale pari a 0,60, in conformità con i coefficienti di merito per età, qualità tipologica e stato manutentivo indicati dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore. Tale abbattimento risulta tecnicamente giustificato dall'oggettivo stato di degrado dell'unità, caratterizzato dall'assenza di un impianto di riscaldamento funzionante con necessità di sostituzione della caldaia obsoleta e verifica dei radiatori, dalla necessaria sostituzione integrale dei serramenti e dal rifacimento degli intonaci ammalorati da cavillature e tracce di muffa

dovute a ponti termici.

Il quadro di accentuata obsolescenza funzionale e tecnica rilevato determina un valore unitario di € 785,31/mq, che lo scrivente arrotonda prudenzialmente a € 780,00/mq

Si precisa infine che la superficie commerciale indicata è stata determinata dallo scrivente CTU mediante un rilievo strumentale in loco, eseguito per verificare le misure effettive e la geometria dei locali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,40 x 780,00 = 55.692,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 55.692,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.692,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Rescaldina

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	71,40	0,00	55.692,00	55.692,00
				55.692,00 €	55.692,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Al fine della determinazione del valore del bene, il criterio di stima adottato è il Più Probabile Valore di Mercato, individuato attraverso il procedimento sintetico-comparativo. Tale metodologia si basa sull'analisi sistematica di beni simili, per caratteristiche e localizzazione, oggetto di recente compravendita o offerta sul medesimo segmento di mercato.

A tal fine, sono state consultate banche dati specialistiche (OMI, portali di settore) e integrate con l'esperienza professionale diretta dello scrivente sul

mercato locale, permettendo di delineare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e coerente con l'attuale congiuntura economica.

L'immobile è stato valutato rapportando la Superficie Lorda Ragguagliata a valori unitari medi, opportunamente rettificati tramite coefficienti di merito (aggiunte e detrazioni) volti a riflettere le specificità del cespite. Nella determinazione del valore finale hanno inciso i seguenti elementi:

- Tipologia e destinazione d'uso: coerenza del bene rispetto al contesto urbanistico e funzionale di appartenenza.
- Vetusità e stato manutentivo: analisi dell'età dell'immobile, del grado di conservazione delle strutture e degli impianti, nonché del ciclo di vita residuo.
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto all situazione attuale del mercato immobiliare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.692,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.692,00

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: €. 48.692,00

data 02/04/2026

il tecnico incaricato
Enrica Calloni