



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

399/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolo' GRIMAUDD

CUSTODE:

G.I.V.G. sezione di Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Borghi

CF:BRGSMN74L20I441A

con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86

telefono: 0296732438

email: studioinggeom@gmail.com

PEC: simone.borghi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
399/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RESCALDINA Via Don Antonio Balbi 55, della superficie commerciale di **83,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere, un bagno ed un ripostiglio. Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad un balcone e dalla cameretta ad un secondo balcone. Completa la consistenza dell'immobile un locale cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 207 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ANTONIO BALBI, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/01/2004 Pratica n. 46642 in atti dal 28/01/2004 CLA ISTANZA N.41150/04 (n. 41150.1/2004)

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: a.u.i., cortile comune, a.u.i. e scala comune, cortile comune cantina; a.u.i. disimpegno comune, scala comune, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.086,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.631,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.631,70
Data di conclusione della relazione:	13/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/01/2025, con scadenza il 16/01/2029, registrato il 11/02/2025 a Legnano ai nn. 508 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6000.

L'immobile è occupato da un inquilino con regolare contratto di affitto stipulato successivamente al pignoramento

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 **legale**, stipulata il 04/06/2013 a firma di Equitalia Nord Spa ai nn. 3457/6813 di repertorio, iscritta il 18/06/2013 a Milano 2 ai nn. 56284/9836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: 85975,38.

Importo capitale: 42967,69

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 21/09/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3865 di repertorio, trascritta il 18/10/2021 a Milano 2 ai nn. 146015/99074, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Pignoramento fino all'occorrenza di euro 19413,45 oltre oneri, interessi e spese legali a cui fa riferimento il titolo

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:	€. 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.521,66
Millesimi condominiali:	60.86/1000
Ulteriori avvertenze:	

Spese degli ultimi due anni:

Rendiconto 2024/2025 - € 3.824,66

Ripartitori di calore – € 236,50

Rendiconto 2023/2024 - € 1.218,53

Nel condominio sono stati eseguiti lavori di efficientamento energetico ai sensi delle leggi superbonus 110%. L'amministrazione ha fornito l'asseverazione depositata. Tale asseverazione è stata redatta il giorno 22.11.2023 dichiarando conclusi i lavori il 31.08.2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/2004), con atto stipulato il 10/02/2004 a firma di Cantiello Ugo ai nn. 5334/2946 di repertorio, trascritto il 05/03/2004 a Milano 2 ai nn. 29638/15243

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/11/1986)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1986 fino al 10/02/2004), con atto stipulato il 13/11/1986 a firma di Roncoroni ai nn. 57480 di repertorio, trascritto il 12/12/1986 a Milano 2 ai nn. 81950/58936

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1986 fino al 10/02/2004), con atto stipulato il 13/11/1986 a firma di Roncoroni ai nn. 57480 di repertorio, trascritto il 12/12/1986 a Milano 2 ai nn. 81950/58936

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1986 fino al 10/02/2004), con atto stipulato il 13/11/1986 a firma di Roncoroni ai nn. 57480 di repertorio, trascritto il 12/12/1986 a Milano 2 ai nn. 81950/58936

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1986 fino al 10/02/2004), con atto stipulato il 13/11/1986 a firma di Roncoroni ai nn. 57480 di repertorio, trascritto il 12/12/1986 a Milano 2 ai nn. 81950/58936

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **111/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato residenziale - edificio 4, presentata il 13/06/1962 con il n. 2612 di protocollo, rilasciata il 03/07/1962 con il n. 2612 di protocollo, agibilità del 05/03/1965 con il n. 111/62 di protocollo

Comunicazione manutenzione ordinaria N. **404/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento Balconi e messa in sicurezza delle facciate condominiali, presentata il 03/12/2021.

Il titolo è riferito solamente a Pratica inerente opere condominiali

CILA SANATORIA N. **134/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INIZIO POSA CAPPOTTO, presentata il 15/04/2022 con il n. 7929 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pratica inerente opere condominiali

Cilas Superbonus N. **161/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di efficientamento energetico superbonus 110, presentata il 13/05/2022 con il n. 10109 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pratica inerente opere condominiali.

Manca fine lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibere di Consiglio Comunale n.9 del 28/02/2019, n.10 del 01/03/2019 e n.11 del 02/03/2019, con efficacia dalla pubblicazione sul B.U.R.L. S.I. n.31 del 31.07.2019, l'immobile ricade in zona tessuto urbano prevalentemente a media densità. 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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di lavori superbonus occorre verificare se l'immobile ha avuto un incremento di valore superiore al 15 % del valore catastale. in caso affermativo occorre eseguire aggiornamento catastale (normativa di riferimento: legge di bilancio 2024)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento planimetria catastale con aumento rendita e divisione della consistenza della cantina come previsto dalle attuali normative. l'importo della sanzione varia in base alla dichiarazione di fine lavori da riportare, dato non conosciuto

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento planimetrie: €.400,00
- diritti di segreteria e sanzioni (da verificare): €.490,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo non sono state reperite le certificazioni degli impianti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre far verificare gli impianti a personale specializzato al fine di verificarne la regolare funzionalità e la conformità degli stessi. Gli importi indicati non contemplano eventuali opere di adeguamento alle attuali normative.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifiche impiantistiche: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN RESCALDINA VIA DON ANTONIO BALBI 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RESCALDINA Via Don Antonio Balbi 55, della superficie commerciale di **83,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere, un bagno ed un ripostiglio. Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad un balcone e dalla cameretta ad un secondo balcone. Completa la consistenza dell'immobile un locale cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 207 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ANTONIO BALBI, piano: T-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da **VARIAZIONE** del 27/01/2004 Pratica n. 46642 in atti dal 28/01/2004 CLA ISTANZA N.41150/04 (n. 41150.1/2004)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: a.u.i., cortile comune, a.u.i. e scala comune, cortile comune cantina; a.u.i. disimpegno comune, scala comune, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



cucina



ingresso



disimpegno



soggiorno



Foto esterna fronte cucina soggiorno



Foto esterna retro camere bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere



vista 3d

SERVIZI

negozi al dettaglio

mediocre

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km

autobus distante 1 km

autostrada distante 4 km

buono
 al di sopra della media
 al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta all'interno di un complesso immobiliare costituito da 6 edifici costruiti a metà anni 60 in zona periferica del comune di Rescaldina. Trattasi di ex case edilizia popolare dell'Istituto autonomo case popolari della provincia di Milano. Il complesso comprende un area a verde e aree di manovra interne.

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto nell'edificio centrale, denominato nell'atto edificio 4 scala N, al piano rialzato ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere, un bagno ed un ripostiglio. Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad un balcone e dalla cameretta ad un secondo balcone. Completa la consistenza dell'immobile un locale cantina al piano seminterrato.

Il condominio è stato oggetto di interventi di riqualificazione energetica suerbonus 110 % con posa di rivestimento a cappotto sulle pareti perimetrali.

L'appartamento si presenta internamente in discrete condizioni con finiture di tipo economico con pavimentazioni in ceramica e rivestimenti di pari finitura in bagno e cucina. I serramenti sono attualmente in legno con vetro singolo ed avvolgibili in pvc. Porte interne in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori a parete. Non sono stati consegnati certificazioni degli impianti quindi sarà necessario sottoporre a verifica l'impiantistica esistente.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno con vetro singolo

mediocre



pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in in fase di posa del cappotto



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare



idrico: conformità: da verificare



gas: conformità: da verificare



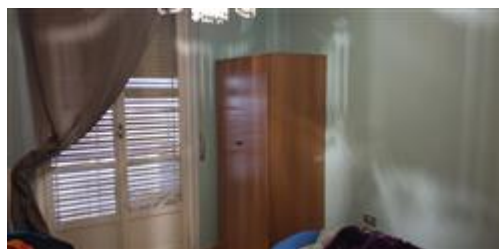
camera da letto



camera da letto



cantina



camera da letto



disimpegno



bagno

CLASSE ENERGETICA:



[246,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1518100010418 registrata in data 24/05/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	78,89	x	100 %	=	78,89

balconi	6,72	x	30 %	=	2,02
cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	94,61				83,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento nello stesso complesso

Indirizzo: via dona balbi 55

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.047,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: omi agenzia delle entrate

Descrizione: abitazione di tipo economico prezzo da 950 €/mq a 1450 €/mq - si indica prezzo medio

Indirizzo: periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a

pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali

esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,16 x 1.100,00 = **91.476,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.476,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.476,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: Immo, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,16	0,00	91.476,00	91.476,00
				91.476,00 €	91.476,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota oggetto di esecuzione immobiliare non risulta comodamente divisibile. Separare la cantina dalla maggior consistenza dell'appartamento risulta un'operazione economicamente poco conveniente in quanto il compendio della cantina, oltre ad essere di poco interesse ceduto individualmente, ha un importo di stima molto limitato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.390,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.086,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.454,30**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.631,70**

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:	€. 84.631,70

data 13/05/2026

il tecnico incaricato
Simone Borghi