



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

349/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NEOVIT 115 SRL

DEBITORE:

GIUDICE:
dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Annamaria Francesca Battaglia

CF: BTTNMR69R44C139W
con studio in SARONNO (VA) VIA C. MIOLA 20
telefono: 029623793
email: architetto**battaglia.studio@gmail.com**
PEC: **annamaria.battaglia@archiworldpec.it**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
349/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a RESCALDINA Via Ai Campi 5, della superficie commerciale di 55,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è un'abitazione facente parte di un complesso cortilizio posto a poca distanza dal centro di Rescaldina.

L'immobile è composto da un locale più servizio e ripostiglio sottoscala al piano terra e un locale con un ripostiglio soprascala al piano primo. I locali non sono collegati da scala interna, ma dalla scala esterna comune.

L'unità è accessibile da cortile comune, attraverso portone posto lungo via Ai Campi.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 45 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: Via Ai Campi n.5, piano: T-1, intestato a

Coerenze: Via Ai Campi, altro mappale, scala comune, altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,74 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:	€. 56.314,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.314,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.314,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Durante il sopralluogo c'è stata massima disponibilità nel consentire lo svolgimento delle operazioni di rilievo.

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** attiva, stipulata il 25/02/2004 a firma di notaio Lupinacci Martino ai nn. 80332/10803 di repertorio, iscritta il 05/03/2004 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 29646/6919, a favore di Unicredit Banca s.p.a. , contro

Importo ipoteca: 166000,00.

Successiva rinnovazione in data 20/02/2024 n. 20409/3395

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/09/2012 a firma di Corte d'Appello di Milano ai nn. 2748/2012 di repertorio, trascritta il 14/12/2012 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 123228/82890, a favore di Unicredit spa ,

pignoramento, stipulata il 09/12/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7605 di repertorio, - trascritta il 29/12/2025 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 18897/130096, a favore di NEOVIT 115 SRL,

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

Ulteriori avvertenze:

Non è presente l'Amministratore.

La spesa per l'illuminazione delle parti comuni viene ripartita in parte uguale tra tutte le unità immobiliari presenti.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 25/02/2004), con atto stipulato il 25/02/2004 a firma di notaio Lupinacci Martino ai nn. 80331/10802 di repertorio, trascritto il 05/03/2004 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 29645/15248

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 41/2002, intestata a _____, per lavori di Modifiche interne consistenti in: formazione di bagno interno con relativo antibagno; installazione di scala a chiocciola in legno per collegamento piano terra e primo, presentata il 26/03/2002 con il n. 4601 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Adottato con Delibera di C.C. n.80 del 04/10/2018 Approvato con Delibera di C.C. n.9 del 28/02/2019, n.10 del 01/03/2019 e n.11 del 02/03/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità TR1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Piano delle Regole - Norme di attuazione art. 12

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le certificazioni impianti non sono state reperite. Pertanto, sarà cura e a spese dell'aggiudicatario far redigere la Dichiarazione di Rispondenza, come da DM 37/2008, da un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali.

Generalmente, per gli impianti elettrici esistenti il costo è di circa € 1.000,00. Per l'impianto idrosanitario il costo per la certificazione è di circa € 500,00.

Se il professionista dovesse rilevare alcune difformità rispetto alle normativa vigente, quest'ultimo potrebbe richiedere delle modifiche utili al raggiungimento delle condizioni di sicurezza e a questo punto l'importo economico, che al momento non si è in grado di stimare, cambierebbe.

In relazione alla verifica di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella pratica edilizia, depositata presso il Comune di



Rescaldina, la camera viene indicata nel locale posto al piano terra e la cucina/soggiorno al piano primo, mentre durante il sopralluogo le funzioni sono state invertite cioè camera si trova al primo piano e cucina al piano terra. Non è stata realizzata la parete per la creazione dell'antibagno. Il foro nella soletta per la scala a chiocciola non è della dimensione adeguata per l'installazione della scala a chiocciola che non è presente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione della parete per la formazione dell'antibagno obbligatoria (Titolo III del Regolamento di igiene). Realizzazione del foro nella soletta per l'installazione della scala interna

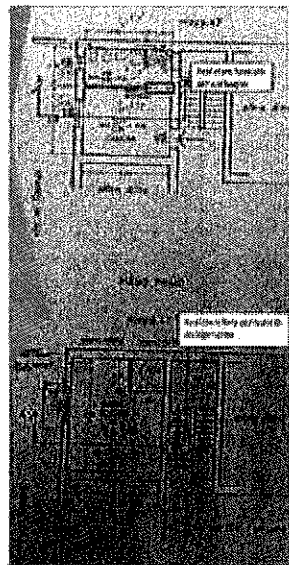
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione tavolato e installazione porta per creazione antibagno circa: € 1.000,00
- Realizzazione del foro nella soletta (1,30x1,30) per l'installazione scala a chiocciola (il prezzo indicato vale se non si evidenziano problematiche in fase di realizzazione): € 4.000,00

Si comunica che, molto probabilmente e come indicato della pratica edilizia, dopo l'installazione della scala interna non sarà possibile usufruire del ripostiglio presente al piano terra nel sottoscala.

TAVOLA DIFFORMITÀ RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RESCALDINA VIA AI CAMPI 5



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RESCALDINA Via Ai Campi 5, della superficie commerciale di **55,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è un'abitazione facente parte di un complesso cortilizio posto a poca distanza dal centro di Rescaldina.

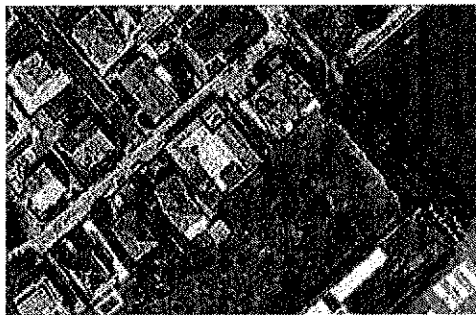
L'immobile è composto da un locale più servizio e ripostiglio sottoscala al piano terra e un locale con un ripostiglio soprascala al piano primo. I locali non sono collegati da scala interna, ma dalla scala esterna comune.

L'unità è accessibile da cortile comune, attraverso portone posto lungo via Ai Campi.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 45 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 35 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: Via Ai Campi n.5, piano: T-1, intestato a _

Coerenze: Via Ai Campi, altro mappale, scala comune, altra unità immobiliare.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
supermercato
centro sportivo
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI



ferrovia distante 2 km
aeroporto distante 25 km
autostrada distante 2 km

ai di sopra della media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
ai di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media ★★★★★★★★★★
panoramicità: nella media ★★★★★★★★★★
livello di piano: nella media ★★★★★★★★★★
stato di manutenzione: molto scarso ★★★★★★★★★★
luminosità: nella media ★★★★★★★★★★
qualità degli impianti: al di sotto della media ★★★★★★★★★★
qualità dei servizi: al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è un'abitazione facente parte di un complesso cortilizio posto a poca distanza dal centro di Rescaldina.

L'immobile è composto da un locale più servizio e ripostiglio sottoscala al piano terra e un locale con un ripostiglio soprascala al piano primo. I locali non sono collegati da scala interna, ma dalla scala esterna comune. Si accede da cortile comune attraverso portone posto lungo via Ai Campi.

L'abitazione è posta su due livelli: al piano terra troviamo la cucina / soggiorno di 13,12 mq, il bagno di 4,76 mq il disimpegno di 2,29 mq e il ripostiglio sottoscala di 2,64 mq. Il pavimento è in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è composto da wc, bidet, lavabo e doccia. Al piano primo troviamo la camera di 21,93 mq con un piccolo balcone di 2,10 mq e fuori, nel soprascala comune, c'è un locale ripostiglio di 4,60 mq. il pavimento della camera è in piastrelle di ceramica.

Tutti i locali abitabili hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e l'altezza interna del piano terra è di 3,20 m l'altezza del piano primo è 3,00. I ripostigli hanno un'altezza interna di 1,80 m.

Le porte di accesso ai due locali sono in legno.

La porta del bagno è in legno e vetro.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica.

Il riscaldamento è autonomo ma non è presente la caldaia, i corpi scaldanti sono in ghisa. L'acqua calda è prodotta da scaldabagno posta nel disimpegno al piano terra.

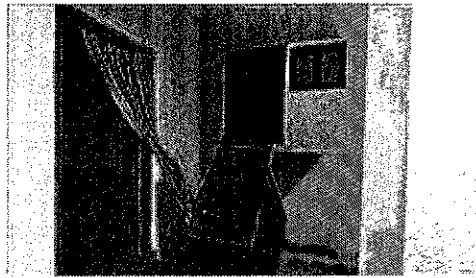
L'impianto elettrico è funzionante e sottotraccia.

Il citofono è con cornetta non videocitofono.

L'intonaco della facciata verso strada è moto deteriorato.

L'immobile è in uno stato di conservazione mediocre.





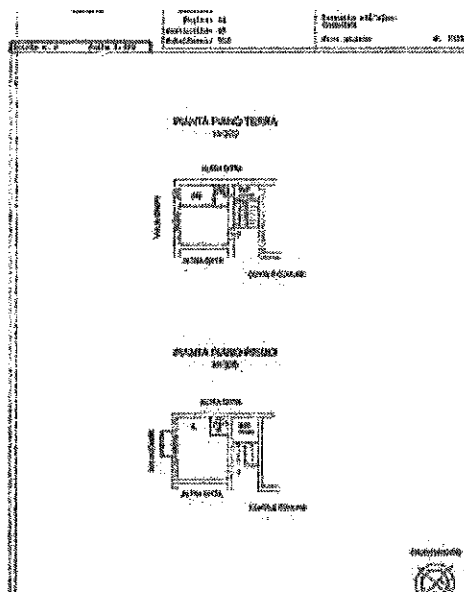
accesso locale al primo piano e al ripostiglio soprascala

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
ABITAZIONE	52,64	x	100 %	=	52,64
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	2,64	x	50 %	=	1,32
RIPOSTIGLIO SOPRASCALA	4,60	x	25 %	=	1,15
BALCONE	2,10	x	30 %	=	0,63
Totale:	61,98				55,74

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare
 Valore minimo: 1.100,00
 Valore massimo: 1.400,00
 Agenzia del Territorio
 Valore minimo: 908,00
 Valore massimo: 1.040,00
 Agenzie immobiliari della zona
 Valore minimo: 915,00
 Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato rispetto alla tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,74 x 1.100,00 = 61.314,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 61.314,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 61.314,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,74	0,00	61.314,00	61.314,00
				61.314,00 €	61.314,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.314,00

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 € 56.314,00



di diritto in cui si trova:

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:	€. 56.314,00

data 13/03/2026

il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia

