TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

39/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

Dott. Cherchi Roberto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto Battistella

CF:BTTRRT79D14B300Z
con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17
telefono: 0331934654
email: roberto@geometrabattistella.it
PEC: roberto.battistella@geopec.it

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b696ee757026eb1d7

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 39/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a RESCALDINA Via Grigna 32, della superficie commerciale di **5.382,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un più ampio complesso industriale sito tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina ed in piena area industriale e produttiva del territorio comunale di Rescaldina. Le unità oggetto della presente relazione e quindi riconducibili al LOTTO 1 della relazione, sono di fatto ubicate in Via Grigna in corrispondenza del civico n. 32 nella zona S/E, periferica e industriale del Comune di Rescaldina. L'intera zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per la corretta gestione delle attività produttive in essa contenute, dotata inoltre di adeguate vie di comunicazioni adiacenti alle principali direttrici provinciali (Saronnese SP527) e direttrici autostradali (A8-A9)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono collocate nella porzione centrale dell'area industriale, con due accessi carrai distinti da Via Grigna e singolo ingresso pedonale dalla medesima via. Il fabbricato principale di cui al mappale 202 è caratterizzato da edificio industriale con annessi locali uffici, abitazione del custode, spogliatoi, porticati, locali deposito, cabina Enel, area esterna quasi totalmente pavimentata, con la presenza di Pesa interrata prospicente l'ingresso carraio principale, numero quattro silos e macchinari esterni nella zona sud del fabbricato, il tutto debitamente recintato verso le altre proprietà e vie pubbliche. Il fabbricato industriale è stato edificato nei primi anni '70 ed oggetto negli anni successivi di notevoli variazioni, ampliamenti e manutenzione, sino alla situazione odierna e visionata dallo scrivente.

Le caratteristiche del fabbricato sono riconducibili al tipico fabbricato industriale della nostra zona geografica, ovvero con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., travi rovesce, strutture portanti in c.a prefabbricate, copertura a falde in ficrocemento con coperture in eternit, tamponamenti in c.a.p., serramenti in ferro e vetro, porte esterne in metallo verniciate, divisori interni in blocchi di cls, pavimenti in cls industriale e servizi idrosanitari in ceramica. A seguito di ampliamenti e modifiche, la dotazioni del fabbricato hanno subito alcune modifiche costruttive dettate dell'apoca di costruzione e dalle necessità dell'attività in essere, (senza modificare di fatto le caratteristiche principali del fabbricato), tra cui le altezze utili interne degli ambienti (variabili da ml. 7.50 per la zona produttiva su unico piano a ml. 4.50 al piano terra e ml. 3.80 al piano primo della zona deposito) e le componenti strutturali con elementi prefabbricati, con dotazione di carroponte, solai prefabbricati, corpo montacarichi, copertura a falda unica, scale interne di collegamento tra i piani in c.a. gettato in opera con rivestimento in marmo. La prozione di fabbricato industriale è dotata di impianti elettrici adeguati al corretto funzionamento degli impianti industriali in esso contenuti, unitamente all'illuminazione degli ambienti, riscaldamento ad aria (robur) solo in alcuni ambienti della porzione produttiva ed impianto antincendio. Sempre al piano terra dell'unità immobiliare sono collocati due ambienti dedicati a spogliatoio/wc degli addetti, con pavimentazione in ceramica, riscaldamento e dotazione impiantistica adeguata al suo utilizzo, oltre ad apposito vano caldaia opportunamente delimitato e segnalato, con porte tagliafuoco ed accesso anche esterno. Nella parte esterna a S/O del capannone sono presenti numero quattro silos di notevoli dimensioni e apparecchiature meccaniche necessarie al ciclo produttivo aziendale. "Si segnala che tali dispositivi/attrezzature hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella zona più ad ovest del mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento anche piovane/fognatura". Al piano interrato, con altezza utile interna di cm 240, sono presenti ambienti distinti dedicati a ripostigli e locale caldaia (accessibile dal scala interna al fabbricato), unitamente a locali spogliatoi e wc, accessibili da scala esterna sul lato Ovest del fabbricato. Sempre sul lato Ovest del fabbricato, è presente la prozione di unità di più recente realizzazione con le caratteristiche costruttive già descrtitte in precedenza, dove al piano terra (con altezza utile di ml. 4.50) è presente un porticato esterno che da accesso a due distinte porzioni di fabbricato, al montacarichi e al vano scala interno, Al piano primo della medesima porzione di capannone, accessibile sia da vano scala interno, che da scala metallica esterna, è presente unico ambiente adibito a deposito con altezza utile interna di ml. 3.80. La palazzina Uffici/abitazione del custode è collocata nella porzione più a nord e prospiciente la Via Grigna, caratterizzara al piano rialzato da locali uffici e servizi igienici dedicati agli addetti ai lavori, con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca di costruzione, con altezze utili interne variabili da ml. 3.00 a ml. 3.80, pavimenti e rivestimenti in ceramica/scaglie di marmo, zoccolini in legno, divisori interni in pareti mobili e tramezze in muratura, porte interne a battente, serramenti in alluminio con tapparelle, impianto elettrico sottotraccia e funzionate, impianto di riscaldamento con terminali a radiatori e fancoil su pareti esterne. L'accesso alla porzione di piano avviene direttamente da area esterna tramite apposita scala rivestita in marmo e collocata nella porzione N/O del fabbricato. L'abitazione del custode (autonomamente censita al sub. 2). collocata al piano primo e sovrastante una porzione degli uffici, è dotata di accesso da area esterna pertinenziale al fabbricato industriale mediante apposta scala esterna, vano scala interno di cui al sub. 701, è caratterizzata da locale ripostiglio, ingresso nel corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, unitamente a balcone esterno sui lati N/O e S/O. L'abitazione ha una altezza utile interna di ml. 2.90, caratteristiche tipologiche e di finitura tipiche dell'epoca di costruzione, senza modifiche sostanziali subite nel tempo, ovvero con pavimenti e rivestimenti in ceramica, zoccolini in legno, serramenti esterni in alluminio con tapparelle, porte interne a battente in legno, intonaci a civile, riscaldamento autonomo con caldaia collocata in apposito locale al piano interrato e sistema di riscaldamento a radiatori, impianto elettrico sottotraccia e funzionante, impianto idrico sanitario funzionante e tipico per la sua destinazione d'uso.

Completa la proprietà, l'area esterna pertinenziale debitamente recintata verso la pubblica via e verso le proprietà limitrofe da idonea recinzione muraria. La maggior parte dell'area pertinenziale del fabbricato industriale è pavimentata con autobloccanti e battuto di cemento per una maggior gesione del passaggio dei mezzi, oltre a varie zone perimetrali e di primo ingresso adibite a verde drenante. Si segnala che in prossimità dell'ingresso carraio principale, è presente una pesa interrata per i mezzi pesanti. Sempre nella medesima zona, è presente una cabina Enel, in parte adibita a cabina di trasformazione ed accessibile da area pertinenziale ed in parte adibita a "Cabina Enel", accessible solamente da area esterna e censita autonomamente con il sub 702.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Interrato, ha un'altezza interna di Variabile da 4.00 a 4.50 e 7.50.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 202 sub. 701 (catasto fabbricati), partita 1001427, categoria D/7, rendita 30.816,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GRIGNA n. 32, piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2005 Pratica n. MI0566371 in atti dal 28/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100963.1/2005)
  Coerenze: da Nord in senso orario, Via Grigna, mapp. 203, mapp. 655, mapp. 208, mapp. 647, mapp. 205, mapp. 420
  La proprietà comprende anche una porzione esterna alla recinzione su Via Grigna, già sede stradale e attualmente non frazionata e ceduta al Comune di Rescaldina.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

ristrutturato nel 1995.

A.1 **appartamento**, composto da trilocale.
Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 202 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA GRIGNA n. 32, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da Nord in senso orario: Via Grigna, mapp. 203, mapp. 205, mapp. 420

A.2 **altro fabbricato**, composto da Cabina Enel.
Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 202 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 60,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GRIGNA n. 32, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2005 Pratica n. MI0566371 in atti dal 28/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100963.1/2005)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5.382,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**317,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.255.700,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.255.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.255.700,00**
Data di conclusione della relazione:	**09/10/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento sopralluogo, effettuato il 29/05/2026 le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare risultavano essere utilizzate dalla società in Liquidazione (seppur prive di personale operante) e del nucleo famigliare del custode, nell'apposita unità immobiliare a destinazione residenziale in esso presente. L'intero compendio si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con all'interno dello stesso tutti i macchinari industriali necessari al ciclo produttivo dell'attività economica in esso contenuta, unitamente agli arredi e strumentazione informatica negli uffici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

I dati riportati sono stati estratti dalla documentazione allegata al fascicolo di causa, unitamente alle successive ricerche effettuate dallo scrivente ed allegate alla presente.

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 18/12/2006 a firma di Notaio FARIOLI SUSANNA ai nn. 8385/4379 di repertorio, iscritta il 22/12/2006 a Milano 2 ai nn. 50140/198162, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
La formalità è riferita solamente a Mapp. 202 - sub. 2 - sub. 701 - sub. 702

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/04/2014 a firma di Notaio FARIOLI SUSANNA ai nn. 13158/7704 di repertorio, iscritta il 02/05/2014 a Milano 2 ai nn. 6119/38690, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
La formalità è riferita solamente a Mapp. 202 - sub. 2 - sub. 701 - sub. 702

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 08/04/2026 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 996 di repertorio, trascritta il 08/07/2026 a Milano 2 ai nn. 69607/99751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.
La formalità è riferita solamente a Mapp. 202 - sub. 2 - sub. 701 - sub. 702 - Mapp. 647 - sub. 701-702

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:

L'intero fabbricato, seppur diviso in più unità e di unica proprietà, non è gestito e amministrato da terzi soggetti, ma dagli stessi utilizzatori-proprietari. Si tiene a precisare che un tratto della recinzione a Est, che confina con il mapp. 647 (della medesima proprietà) è stato rimosso creando di fatto un unico spazio esterno comune ai due mappali adiacenti. In corrispondenza di tale zona, in aderenza al

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

fabbricato del mappale 202, sub. 701, sono presenti 4 grossi silos esterni, unitamente a macchinari necessari al ciclo produttivo aziendale. Tali dispositivi/attrezzature hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella zona più ad ovest del mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento ache piovane/fognatura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dalla documentazione allegata al fascicolo di causa, unitamente alle successive ricerche effettuate dallo scrivente ed allegate alla presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 11/03/2001 (dal 11/03/2001), con atto stipulato il 11/03/2001 a firma di FARIOLI SUSANNA ai nn. Repertorio n. 11342 di repertorio, registrato il 21/03/2001 a MIlano 2 ai nn. Registrazione n. 1609.
Il titolo è riferito solamente a Unità Imm. fg. 16, mapp. 202, sub. 2, sub. 701, sub. 702 - fg. 16, mapp. 647, sub. 701-702.
Atto del 11/03/2001 Pubblico ufficiale FARIOLI SUSANNA Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 11342 - UU Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Registrazione n. 1609 registrato in data 21/03/2011 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 21496.1/2011 - Pratica n. MI0309507 in atti dal 24/03/2011

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 06/06/1978 fino al 26/04/1990), con atto stipulato il 06/06/1978 a firma di Notaio F. NOVARA Sede LEGNANO (MI) ai nn. Repertorio n. 21780 di repertorio, registrato il 23/06/1978 a Milano 2 ai nn. 57792.1/1978 - Pratica n. MI0451682.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare di cui al Fg. 16, mapp. 202, sub. 701, sub. 702.
SCRITTURA PRIVATA del 06/06/1978 Pubblico ufficiale F. NOVARA Sede LEGNANO (MI) Repertorio n. 21780 - AP Sede LEGNANO (MI) Registrazione n. 1685 registrato in data 23/06/1978 - VENDITA Voltura n. 57792.1/1978 - Pratica n. MI0451682 in atti dal 02/07/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (dal 26/04/1990 fino al 18/12/1998).
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari di cui al fg.16, mapp. 202, sub. 2.
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 26/04/1990 Pratica n. MI0451784 in atti dal 02/07/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 135927.1/1990)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di VARIAZIONE (dal 26/04/1990 fino al 18/12/1998).
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari di cui al fg. 16, mapp. 202, sub. 701, sub. 702.
VARIAZIONE del 26/04/1990 Pratica n. MI0451772 in atti dal 02/07/2004 AMPLIAMENTO (n. 135926.1/1990)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di VOLTURA D'UFFICIO (dal 18/12/1998 fino al 11/03/2001), con atto stipulato il 18/12/1998 a firma di Notaio A. GRAFFEO

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1118818b896ee757026eb1d7

Sede GALLARATE (VA) ai nn. Repertorio n. 73138 di repertorio, trascritto il 02/11/2004 a Milano 2 ai nn. 23411.1/2004.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare di cui al fg. 16, mapp. 202, sub. 2, sub. 701 - sub. 702 - fg. 16, mapp. 647, sub. 701, sub. 702.
VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/1998 Pubblico ufficiale A. GRAFFEO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 73138 - FUSIONE Voltura n. 23411.1/2004 - Pratica n. MI0705972 in atti dal 02/11/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie sopra indicate sono state fornite allo scrivente a seguito di apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata presso gli Uffici del SUE del Comune di Rescaldina, dove sono state richieste tutte le Concessioni, Autorizzazioni, condoni e sanatorie riconducibili all'attuale intestatario delle unità immobiliari ed ai precedenti proprietari, indicando inoltre i riferimenti catastali e toponomastici per facilitare la ricerca.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 212/1972** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone industriale con uffici e servizi, presentata il 19/10/1972 con il n. 7265 di protocollo, rilasciata il 24/01/1973 con il n. 7265 di protocollo, agibilità del 11/06/1977.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari di cui al mapp. 202.
Variante con parere favorevole del 28/03/1974 prot. 1984

Licenza Edilizia **N. 244/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Recinzione, presentata il 31/10/1973 con il n. 7843 di protocollo, rilasciata il 22/11/1973 con il n. 7843 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari di cui al mapp. 202

Concessione Edilizia **N. 186/1977** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento capannone, presentata il 29/09/1977, rilasciata il 28/12/1977 con il n. 7874 di protocollo, agibilità del 19/09/1985.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare di cui al mapp. 202.
Successiva variante con parere favorevole del 12/04/1985 - prot. 2271

Concessione Edilizia **N. 123/1978** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Cabina Elettrica, presentata il 07/06/1978, rilasciata il 08/02/1979 con il n. 5840/814 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari di cui al mapp. 202

Concessione Edilizia **N. 109/1979** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione recinzione in variante alla licenza n. 7843/244/73 del 22/11/1973, presentata il 12/05/1979 con il n. 4795 di protocollo, rilasciata il 06/06/1979 con il n. 4795 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare di cui all'attuale mapp. 202

Concessione Edilizia **N. 184/1995** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio industriale in ampliamento a esistente, modifiche aperture capannone esistente e zona uffici, presentata il 19/07/1995 con il n. 9398 di protocollo, rilasciata il 07/11/1995 con il n. 9398/12112 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare di cui al mapp. 202.
Concessione Edilizia originale a nome Col-Fin srl. Successiva variante rilasciata alla Col. Gest

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

S.a.p.a. con rinnovo di un anno, rilasciata il 21/04/1999 - prot. 12320. Concessione voltura pratica 184/95 alla Colombo Spa da Col Gest S.a.p.a. in data 03/07/1999 prot. 1127/10057

D.I.A. **N. 165/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche aperture interne-esterne, strutture portanti, tavolati interni, formazione box di reparto, modifica finestre, spostamento vano scala accesso p.s1, modifica fognatura, presentata il 12/10/1999 con il n. 14761 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari di cui al mapp. 202.
Pratica in Variane alla C.E. 184/95 a nome Colombo S.p.A. Comunicazione fine lavori del 04/07/2000 e contestuale certificato di collaudo.

D.I.A. **N. 11/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento porzione di copertura, presentata il 14/02/2003 con il n. 2931 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare di cui al mapp. 202.
Comunicazione fine lavori del 12/05/2005 e contestuale certificato di collaudo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera deliberazione del Consiglio Comunale N.36 DELL' 08/07/2015, l'immobile ricade in zona Zona D1 - Produttiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 26. ZONA D1 PRODUTTIVA
1. Area urbana a specifica destinazione produttiva sostanzialmente satura, o al cui interno permangono lotti inedificati che possono essere completati. In queste aree si opera per intervento edilizio diretto.
2. Per i soli immobili (o loro porzioni) aventi specifica destinazione industriale e/o artigianale è consentito il raggiungimento del rapporto di copertura dello 0,6 ed il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,2 mq/mq, con altezza massima pari a ml. 15.00.
3. Altezze maggiori sono ammesse secondo quanto disposto dal precedente art.3 comma 2 (H = Altezza edifici).
4. Gli eventuali impianti tecnologici esterni all’edificio, consistenti in vistose attrezzature, dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano, e si dovranno pertanto impiegare materiali ed accorgimenti tali da evitare il degrado ambientale. Tali materiali ed accorgimenti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione, sentito il parere della Commissione del Paesaggio
5. Gli impianti tecnologici di cui al precedente comma potranno essere resi accessibili mediante scala e ascensore, da calcolare all’interno della Slp.
6. Nelle aree a destinazione produttiva è sempre ammesso lo svolgimento di attività commerciali finalizzate alla vendita dei prodotti specifici dell’azienda ivi insediata.
7. La realizzazione di interventi di tipo produttivo è subordinata alle seguenti condizioni:
- sistemazione a verde, con effetti di schermatura, delle aree perimetrali del lotto a confine con aree aventi differente destinazione;
- per gli interventi derivanti dall'attuazione di piani attuativi ormai scaduti, mantenimento degli standard previsti;
- pieno rispetto sull'intero lotto di pertinenza di tutti i requisiti in materia di distacchi previsti dalle presenti Norme e di prestazioni igienico-sanitarie stabilite dal Regolamento d'Igiene e dalle normative di tutela dall'inquinamento (anche acustico) vigenti al momento della richiesta.
8. Le cabine elettriche pubbliche o private possono essere realizzate a filo strada e a confine di proprietà (solo in caso di aree confinanti con la stessa destinazione produttiva), aventi comunque altezza massima all'estradosso non superiore a ml. 2,50 e nel rispetto della normativa vigente in materia di limiti all'esposizione ai campi magnetici (D.PC.M. 23/4/92 e s.m.i.)
9. Qualora per l'esecuzione dei lavori di completamento di cui al presente articolo, sia necessario preventivamente procedere, anche parzialmente, al cambio di destinazione d'uso dei terreni in relazione alla presenza di relitti boschivi in ambito urbano, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 31/2008, e s. m. i., il titolo abilitativo ad edificare dovrà contenere un dispositivo che impegni in

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

termini temporali e finanziari certi i soggetti proponenti a realizzare un intervento di rimboschimento avente dimensioni non inferiori a quanto previsto dall'art. 4 del D.Lgs.227/2001, ed individui catastalmente la relativa zona, all'interno di quelle classificate “E” dalle presenti norme, da assoggettare a vincolo ventennale di destinazione d'uso per rimboschimento con essenze autoctone ed esemplari di altezza media non inferiore a ml. 2,50. Nel caso il cambio di destinazione d'uso di cui sopra non venga assentito, sull'area in questione si applicano le disposizioni di cui all'ART. 31 commi 3 e 4.

10. Le zone produttive appositamente individuate con asterisco, sono classificate come insediamenti industriali di possibile riconversione funzionale. In queste aree, in caso di dismissione delle attività esistenti, sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d’uso finalizzate all’insediamento di funzioni residenziali e attività compatibili, se e quando non in contrasto con le attività in essere nei lotti circostanti, e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente articolo.
a. La Slp disponibile per la realizzazione di interventi residenziali è pari alla Slp esistente. La Slp così determinata è eventualmente incrementabile fino ad un massimo del 10% nel caso di utilizzo di caratteristiche costruttive finalizzate al risparmio delle risorse idriche ed energetiche eccedenti quanto già previsto per legge, nelle forme e nei modi previsti all’articolo 6 del Piano dei Servizi.
b. Il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di permesso di costruire convenzionato con cessione di aree a standard pari a 26,5 mq/ab della SLP prevista e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona oltre che a quanto disposto all’ART. 7 delle presenti norme.
c. Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d’uso confinanti con zone produttive, le aree a standard destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con gli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto, aggiuntive rispetto alle quote a standard sopra stabilite.
11. In assenza di riconversione funzionale, le disposizioni relative alle attività produttive sono quelle contenute nel presente articolo, fatta salva l’esclusione di attività insalubri di I classe o di altre attività che, per emissione di inquinanti atmosferici o di rumorosità, siano incompatibili con le funzioni residenziali. Nel caso di riconversione solo parziale delle aree di cui al precedente comma 10, è prescritto l’obbligo di realizzare zone tampone tra le due funzioni, aggiuntive rispetto a quanto già prescritto per le funzioni residenziali come indicato al punto c dello stesso articolo 10.

. Il titolo è riferito solamente al Intero compendio immobiliare di cui al mapp. 202.
L'intera area di proprietà è inoltre inserita in "zona 1 - Sensibilità Paesistica Molto Basa" nel vigente PGT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente, il tecnico comunale ha fornito copia informatica di tutta la documentazione trovata presso l’archivio e riconducibile alle unità immobiliari oggetto di valutazione ed a quelli dei fabbricati limitrofi. Contestualmente alla ricerca urbanistica, è stata effettuata dal sottoscritto una verifica-ricerca della documentazione catastale. A seguito di una attenta valutazione della documentazione fornita e recuperata, si è quindi potuto verificare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate durante il sopralluogo conoscitivo effetttuato e puntalmente descritte nel seguente elenco.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni dei vari locali delle unità immobiliari, mancata indicazione progettuale di silos e macchinari esterni e demolizione di porzione di recinzione di confine con il mapp. 647 (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale di apposita Pratica Edilizia in Sanatoria

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia redatta da tecnico abilitato, sanzione amministrativa, diritti di segreteria e Idoneità Statica redatta da tecnico abilitato: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg
Questa situazione è riferita solamente a Tutte le unità immobiliari del mapp. 202

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato inserimento nelle mappe catastali di elementi esterni, quali silos, cabina Enel e macchinari vari (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di apposita pratica di aggiornamento delle mappe catastali (Tipo Mappale) da depositare telematicamente presso l'Ag. Territorio di Milano
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazioni catastali e tributi necessari: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa di cui al sub. 701-702

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni dei locali, oltre a manca rappresentazione di porzione di piano interrato, correzione altezze utili interne e mancata rappresentazione di impianti esterni e cabine Enel (come da Tipo Mappale) (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di aggiornamento catastale con procedura Docfa (nuova planimetria catastale) da inviare telematicamente all'Ag. Territorio di Milano
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazioni catastali e tributi necessari: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a unità industriale di cui al sub. 701

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione di fabbricato accessorio adiacente a cabine Enel (come da Tipo Mappale) (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di aggiornamento catastale con procedura Docfa (nuova planimetria catastale) da inviare telematicamente all'Ag. Territorio di Milano
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazioni catastali e tributi necessari: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a unità di cui al sub. 702

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni dei locali, oltre a modifica aperture esterne (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di aggiornamento catastale con procedura

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

Docfa (nuova planimetria catastale) da inviare telematicamente all'Ag. Territorio di Milano
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazioni catastali e tributi necessari: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa di cui al sub. 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tettoie esterne a confine e senza titolo edilizio (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di demolizione e smaltimento e pulizia generale: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare di cui al sub. 701

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RESCALDINA VIA GRIGNA 32

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a RESCALDINA Via Grigna 32, della superficie commerciale di **5.382,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un più ampio complesso industriale sito tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina ed in piena area industriale e produttiva del territorio comunale di Rescaldina. Le unità oggetto della presente relazione e quindi riconducibili al LOTTO 1 della relazione, sono di fatto ubicate in Via Grigna in corrispondenza del civico n. 32 nella zona S/E, periferica e industriale del Comune di Rescaldina. L'intera zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per la corretta gestione delle attività produttive in essa contenute, dotata inoltre di adeguate vie di comunicazioni adiacenti alle principali direttrici provinciali (Saronnese SP527) e direttrici autostradali (A8-A9)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono collocate nella porzione centrale dell'area industriale, con due accessi carrai distinti da Via Grigna e singolo ingresso pedonale dalla medesima via. Il fabbricato principale di cui al mappale 202 è caratterizzato da edificio industriale con annessi locali uffici, abitazione del custode, spogliatoi, porticati, locali deposito, cabina Enel, area esterna quasi totalmente pavimentata, con la presenza di Pesa interrata prospicente l'ingresso carraio principale, numero quattro silos e macchinari esterni nella zona sud del fabbricato, il tutto debitamente recintato verso le altre proprietà e vie pubbliche. Il fabbricato industriale è stato edificato nei primi anni '70 ed oggetto negli anni successivi di notevoli variazioni, ampliamenti e manutenzione, sino alla situazione odierna e visionata dallo scrivente.

Le caratteristiche del fabbricato sono riconducibili al tipico fabbricato industriale della nostra zona geografica, ovvero con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., travi rovesce, strutture portanti in c.a prefabbricate, copertura a falde in ficrocemento con coperture in eternit, tamponamenti in c.a.p.,

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

serramenti in ferro e vetro, porte esterne in metallo verniciate, divisori interni in blocchi di cls, pavimenti in cls industriale e servizi idrosanitari in ceramica. A seguito di ampliamenti e modifiche, la dotazioni del fabbricato hanno subito alcune modifiche costruttive dettate dell'apoca di costruzione e dalle necessità dell'attività in essere, (senza modificare di fatto le caratteristiche principali del fabbricato), tra cui le altezze utili interne degli ambienti (variabili da ml. 7.50 per la zona produttiva su unico piano a ml. 4.50 al piano terra e ml. 3.80 al piano primo della zona deposito) e le componenti strutturali con elementi prefabbricati, con dotazione di carroponte, solai prefabbricati, corpo montacarichi, copertura a falda unica, scale interne di collegamento tra i piani in c.a. gettato in opera con rivestimento in marmo. La prozione di fabbricato industriale è dotata di impianti elettrici adeguati al corretto funzionamento degli impianti industriali in esso contenuti, unitamente all'illuminazione degli ambienti, riscaldamento ad aria (robur) solo in alcuni ambienti della porzione produttiva ed impianto antincendio. Sempre al piano terra dell'unità immobiliare sono collocati due ambienti dedicati a spogliatoio/wc degli addetti, con pavimentazione in ceramica, riscaldamento e dotazione impiantistica adeguata al suo utilizzo, oltre ad apposito vano caldaia opportunamente delimitato e segnalato, con porte tagliafuoco ed accesso anche esterno. Nella parte esterna a S/O del capannone sono presenti numero quattro silos di notevoli dimensioni e apparecchiature meccaniche necessarie al ciclo produttivo aziendale. "Si segnala che tali dispositivi/attrezzature hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella zona più ad ovest del mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento anche piovane/fognatura". Al piano interrato, con altezza utile interna di cm 240, sono presenti ambienti distinti dedicati a ripostigli e locale caldaia (accessibile dal scala interna al fabbricato), unitamente a locali spogliatoi e wc, accessibili da scala esterna sul lato Ovest del fabbricato. Sempre sul lato Ovest del fabbricato, è presente la prozione di unità di più recente realizzazione con le caratteristiche costruttive già descrtitte in precedenza, dove al piano terra (con altezza utile di ml. 4.50) è presente un porticato esterno che da accesso a due distinte porzioni di fabbricato, al montacarichi e al vano scala interno, Al piano primo della medesima porzione di capannone, accessibile sia da vano scala interno, che da scala metallica esterna, è presente unico ambiente adibito a deposito con altezza utile interna di ml. 3.80. La palazzina Uffici/abitazione del custode è collocata nella porzione più a nord e prospiciente la Via Grigna, caratterizzara al piano rialzato da locali uffici e servizi igienici dedicati agli addetti ai lavori, con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca di costruzione, con altezze utili interne variabili da ml. 3.00 a ml. 3.80, pavimenti e rivestimenti in ceramica/scaglie di marmo, zoccolini in legno, divisori interni in pareti mobili e tramezze in muratura, porte interne a battente, serramenti in alluminio con tapparelle, impianto elettrico sottotraccia e funzionate, impianto di riscaldamento con terminali a radiatori e fancoil su pareti esterne. L'accesso alla porzione di piano avviene direttamente da area esterna tramite apposita scala rivestita in marmo e collocata nella porzione N/O del fabbricato. L'abitazione del custode (autonomamente censita al sub. 2). collocata al piano primo e sovrastante una porzione degli uffici, è dotata di accesso da area esterna pertinenziale al fabbricato industriale mediante apposta scala esterna, vano scala interno di cui al sub. 701, è caratterizzata da locale ripostiglio, ingresso nel corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, unitamente a balcone esterno sui lati N/O e S/O. L'abitazione ha una altezza utile interna di ml. 2.90, caratteristiche tipologiche e di finitura tipiche dell'epoca di costruzione, senza modifiche sostanziali subite nel tempo, ovvero con pavimenti e rivestimenti in ceramica, zoccolini in legno, serramenti esterni in alluminio con tapparelle, porte interne a battente in legno, intonaci a civile, riscaldamento autonomo con caldaia collocata in apposito locale al piano interrato e sistema di riscaldamento a radiatori, impianto elettrico sottotraccia e funzionante, impianto idrico sanitario funzionante e tipico per la sua destinazione d'uso.

Completa la proprietà, l'area esterna pertinenziale debitamente recintata verso la pubblica via e verso le proprietà limitrofe da idonea recinzione muraria. La maggior parte dell'area pertinenziale del fabbricato industriale è pavimentata con autobloccanti e battuto di cemento per una maggior gesione del passaggio dei mezzi, oltre a varie zone perimetrali e di primo ingresso adibite a verde drenante. Si segnala che in prossimità dell'ingresso carraio principale, è presente una pesa interrata per i mezzi pesanti. Sempre nella medesima zona, è presente una cabina Enel, in parte adibita a cabina di

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

trasformazione ed accessibile da area pertinenziale ed in parte adibita a "Cabina Enel", accessible solamente da area esterna e censita autonomamente con il sub 702.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Interrato, ha un'altezza interna di Variabile da 4.00 a 4.50 e 7.50.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 202 sub. 701 (catasto fabbricati), partita 1001427, categoria D/7, rendita 30.816,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GRIGNA n. 32, piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2005 Pratica n. MI0566371 in atti dal 28/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100963.1/2005)
  Coerenze: da Nord in senso orario, Via Grigna, mapp. 203, mapp. 655, mapp. 208, mapp. 647, mapp. 205, mapp. 420
  La proprietà comprende anche una porzione esterna alla recinzione su Via Grigna, già sede stradale e attualmente non frazionata e ceduta al Comune di Rescaldina.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Uboldo, Cerro Maggiore, Legnano, Marnate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	al di sopra della media
supermercato	nella media
scuola elementare	nella media
biblioteca	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
spazi verde	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	al di sopra della media
ferrovia distante 2 km	nella media
autobus distante 500 ml	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un più ampio complesso industriale sito tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina ed in piena area industriale e produttiva del territorio comunale di Rescaldina. Le unità oggetto della presente relazione e quindi riconducibili al LOTTO 1 della relazione, sono di fatto ubicate in Via Grigna in corrispondenza del civico n. 32 nella zona S/E, periferica e industriale del Comune di Rescaldina. L'intera zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per la corretta gestione delle attività produttive in essa contenute, dotata inoltre di adeguate vie di comunicazioni adiacenti alle principali direttrici provinciali (Saronnese SP527) e direttrici autostradali (A8-A9)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono collocate nella porzione centrale dell'area industriale, con due accessi carrai distinti da Via Grigna e singolo ingresso pedonale dalla medesima via. Il fabbricato principale di cui al mappale 202 è caratterizzato da edificio industriale con annessi locali uffici, abitazione del custode, spogliatoi, porticati, locali deposito, cabina Enel, area esterna quasi totalmente pavimentata, con la presenza di Pesa interrata prospicente l'ingresso carraio principale, numero quattro silos e macchinari esterni nella zona sud del fabbricato, il tutto debitamente recintato verso le altre proprietà e vie pubbliche. Il fabbricato industriale è stato edificato nei primi anni '70 ed oggetto negli anni successivi di notevoli variazioni, ampliamenti e manutenzione, sino alla situazione odierna e visionata dallo scrivente.

Le caratteristiche del fabbricato sono riconducibili al tipico fabbricato industriale della nostra zona geografica, ovvero con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., travi rovesce, strutture portanti in c.a prefabbricate, copertura a falde in ficrocemento con coperture in eternit, tamponamenti in c.a.p., serramenti in ferro e vetro, porte esterne in metallo verniciate, divisori interni in blocchi di cls, pavimenti in cls industriale e servizi idrosanitari in ceramica. A seguito di ampliamenti e modifiche, la dotazioni del fabbricato hanno subito alcune modifiche costruttive dettate dell'apoca di costruzione e dalle necessità dell'attività in essere, (senza modificare di fatto le caratteristiche principali del fabbricato), tra cui le altezze utili interne degli ambienti (variabili da ml. 7.50 per la zona produttiva su unico piano a ml. 4.50 al piano terra e ml. 3.80 al piano primo della zona deposito) e le componenti strutturali con elementi prefabbricati, con dotazione di carroponte, solai prefabbricati, corpo montacarichi, copertura a falda unica, scale interne di collegamento tra i piani in c.a. gettato in opera con rivestimento in marmo. La prozione di fabbricato industriale è dotata di impianti elettrici adeguati al corretto funzionamento degli impianti industriali in esso contenuti, unitamente all'illuminazione degli ambienti, riscaldamento ad aria (robur) solo in alcuni ambienti della porzione produttiva ed impianto antincendio (non sono state fornite le adeguate certificazioni degli impianti presenti). Sempre al piano terra dell'unità immobiliare sono collocati due ambienti dedicati a spogliatoio/wc degli addetti, con pavimentazione in ceramica, riscaldamento e dotazione impiantistica adeguata al suo utilizzo, oltre ad apposito vano caldaia opportunamente delimitato e segnalato, con porte tagliafuoco ed accesso anche esterno. Nella parte esterna a S/O del capannone sono presenti numero quattro silos di notevoli dimensioni e apparecchiature meccaniche necessarie al ciclo produttivo aziendale. "Si segnala che tali dispositivi/attrezzature hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella zona più ad ovest del mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento anche piovane/fognatura". Al piano interrato, con altezza utile interna di cm 240, sono presenti ambienti distinti dedicati a ripostigli e locale caldaia (accessibile da scala interna al fabbricato), unitamente a locali spogliatoi e wc, accessibili da scala esterna sul lato Ovest del fabbricato. Il locale caldaia posto al piano interrato gestisce il riscaldamento del piano uffici, degli spogliatoi al piano interrato e dell'abitazione del custode. Sempre sul lato Ovest del fabbricato, è presente la porzione di unità di più recente realizzazione con le caratteristiche costruttive già descrtitte in precedenza, dove al piano terra (con altezza utile di ml. 4.50) è presente un porticato esterno che da accesso a due distinte porzioni di fabbricato, al montacarichi e al vano scala interno, Al piano primo della medesima porzione di capannone, accessibile sia da vano scala interno, che da scala metallica esterna, è presente unico ambiente adibito a deposito con altezza utile interna di ml. 3.80. La palazzina Uffici/abitazione del custode è collocata nella pozione più a nord e prospiciente la Via Grigna, caratterizzara al piano rialzato da locali uffici e servizi igienici dedicati

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

agli addetti ai lavori, con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca di costruzione, con altezze utili interne variabili da ml. 3.00 a ml. 3.80, pavimenti e rivestimenti in ceramica/scaglie di marmo, zoccolini in legno, divisori interni in pareti mobili e tramezze in muratura, porte interne a battente, serramenti in alluminio con tapparelle, impianto elettrico sottotraccia e funzionate, impianto di riscaldamento con terminali a radiatori e fancoil su pareti esterne. L'accesso alla porzione di piano avviene direttamente da area esterna tramite apposita scala rivestita in marmo e collocata nella porzione N/O del fabbricato. L'abitazione del custode (autonomamente censita al sub. 2). collocata al piano primo e sovrastante una porzione degli uffici, è dotata di accesso da area esterna pertinenziale al fabbricato industriale mediante apposta scala esterna e vano scala interno di cui al sub. 701, è caratterizzata da locale ripostiglio, ingresso nel corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, unitamente a balcone esterno sui lati N/O e S/O. L'abitazione ha una altezza utile interna di ml. 2.90, caratteristiche tipologiche e di finitura tipiche dell'epoca di costruzione, senza modifiche sostanziali subite nel tempo, ovvero con pavimenti e rivestimenti in ceramica, zoccolini in legno, serramenti esterni in alluminio con tapparelle, porte interne a battente in legno, intonaci a civile, riscaldamento autonomo con caldaia collocata in apposito locale al piano interrato e sistema di riscaldamento a radiatori, impianto elettrico sottotraccia e funzionante, impianto idrico sanitario funzionante e tipico per la sua destinazione d'uso.

Completa la proprietà, l'area esterna pertinenziale debitamente recintata verso la pubblica via e verso le proprietà limitrofe da idonea recinzione muraria. La maggior parte dell'area pertinenziale del fabbricato industriale è pavimentata con autobloccanti e battuto di cemento per una maggior gesione del passaggio dei mezzi, oltre a varie zone perimetrali e di primo ingresso adibite a verde drenante. Si segnala che in prossimità dell'ingresso carraio principale, è presente una pesa interrata per i mezzi pesanti. Sempre nella medesima zona, è presente una cabina Enel, in parte adibita a cabina di trasformazione ed accessibile da area pertinenziale ed in parte adibita a "Cabina Enel", accessible solamente da area esterna e censita autonomamente con il sub 702. L'intero fabbricato è dotato di sistema di smaltimento acque povane e reflue interrate e separate tra loro con appositi pozzeti di ispezione, pozzi perdenti e sifone firenze per l'allaccio alla pubblica fognatura di Via Grigna.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura automatica — nella media

infissi esterni: realizzati in ferro e vetro — nella media

manto di copertura: realizzato in eternit con coibentazione in non valutabile. si segnala la presenza di manto di copertura in eternit nella sola porzione di capannone di vecchia edificazione — al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti — nella media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento — al di sotto della media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro — nella media

scale: interna con rivestimento in marmo — nella media

Degli Impianti:

antincendio: anello esterno ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è garantita conformità: non rilevabile — nella media

carroponte: conformità: non rilevabile — nella media

citofonico: a parate conformità: non rilevabile — nella media

elettrico: esterno conformità: non rilevabile. tipico impianto industriale con corpi illuminanti a LED, quadri e quadretti con interruttori, sicurezze, cavi, — nella media

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

prese, terre, accessori vari.
fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in interna con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile — nella media
termico: autonomo con alimentazione in metano conformità: non rilevabile. La caldaia collocata nella C.T. al piano interrato, gestisce gli uffici al piano terra e gli spogliatoi al piano interrato — al di sotto della media

Delle Strutture:

solai: solaio prefabbricato a lastre precompresse — nella media
strutture verticali: costruite in prefabbricati — nella media

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
Capannone Industriale	3.350,00	x	100 %	=	3.350,00
Uffici	240,00	x	200 %	=	480,00
scale esterne	30,00	x	30 %	=	9,00
locali piano interrato	210,00	x	60 %	=	126,00
deposito piano primo	965,00	x	80 %	=	772,00
Cabina Trasformazione	10,00	x	50 %	=	5,00
Area Esterna Pertinenziale	3.200,00	x	20 %	=	640,00
Totale:	**8.005,00**				**5.382,00**

ACCESSORI:

appartamento, composto da trilocale.
Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 202 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA GRIGNA n. 32, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da Nord in senso orario: Via Grigna, mapp. 203, mapp. 205, mapp. 420

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione custode	149,00	x	200 %	=	298,00
balconi	30,00	x	30 %	=	9,00
Totale:	**179,00**				**307,00**

altro fabbricato, composto da Cabina Enel.
Identificazione catastale:

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1118818b896ee757026eb1d7

- foglio 16 particella 202 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 60,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GRIGNA n. 32, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2005 Pratica n. MI0566371 in atti dal 28/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100963.1/2005)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cabina enel	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	**20,00**				**10,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) (27/08/2026)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: Ricerca effettuata sul territorio del Comune di Rescaldina (MI), in zona periferica (Cod. zona: D1), con destinazione Produttiva e Stato conservativo Normale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alla descrizione sopra effettuata dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto della posizione, della consistenza e destinazione d'uso, del suo stato di conservazione-manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esprimo il seguente giudizio di stima alla data del sopralluogo, adottando il metodo della stima sintetica comparativa diretta e per elementi costitutivi utilizzando, quale parametro tecnico, il metro quadrato di superficie lorda utilizzato anche per il calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria. La metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è di tipo analitico. In base alle ricerche di mercato effettuate, si è ricavato un importo per mq di superficie equivalente degli immobili interessati, comparandoli con altri immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli dei beni oggetto della stima. Viste le caratteristiche tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, le problematiche urbanistiche e catastali sopra evidenziate, si ritiene congruo attribuire il valore medio tra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate in merito ai Capannoni Industriali con stato manutentivo Normale, ovvero **€/mq 500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.382,00	x	500,00	=	**2.691.000,00**
Valore superficie accessori:	317,00	x	500,00	=	**158.500,00**
					2.849.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Viste le criticità precedentemente esposte in perizia, unitamente alla ampia superficie di copertura in eternit ed alle problematiche relative all'inquinamento della falda, si prevede una ulteriore decurtazione.		-569.900,00

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.279.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.279.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base alla descrizione sopra effettuata delle unità immobiliari oggetto di stima, tenuto conto della posizione, della consistenza e destinazione d'uso, del suo stato di conservazione-manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esprimo il seguente giudizio di stima alla data del sopralluogo, adottando il metodo della stima sintetica comparativa diretta e per elementi costitutivi utilizzando, quale parametro tecnico, il metro quadrato di superficie lorda utilizzato anche per il calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria. La metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è di tipo analitico. In base alle ricerche di mercato effettuate, si è ricavato un importo per mq di superficie equivalente degli immobili interessati, comparandoli con altri immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli dei beni oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Rescaldina, agenzie: site nel comune di Rescaldina, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), ed inoltre: siti 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	capannone industriale	5.382,00	317,00	2.279.600,00	2.279.600,00
				2.279.600,00 €	**2.279.600,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Pur trattandosi di unica proprietà immobiliare, la stessa è già divisa su più mappali ed i fabbricati in essi contenuti godono di autonomia funzionale, di separati accessi carrai e pedonali. Al fine di renderli totalmente indipendenti è necessario delimitare gli spazi esterni pertinenziali al fine di gestire al meglio le aree esterne dei fabbricati, realizzando il tratto di recinzione attualmente

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

mancante tra il mappale 202 ed il mappale 647.

A seguito di tali valutazioni, si è quindi valutato di dividere in tre lotti distinti l'intera proprietà immobiliare, ovvero il Lotto 1 che rappresenterà i fabbricati di cui al mappale 202, il Lotto 2 che rappresenta il sub. 701 del mappale 647 (con accesso da Via Montelungo) ed il Lotto 3 che rappresenta il sub. 702 del mappale 647 (con accesso da Via Valtellina).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 23.900,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.255.700,00**

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:	**€. 2.255.700,00**
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:	**€. 2.255.700,00**

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 39/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a RESCALDINA Via Montelungo snc, della superficie commerciale di **1.475,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un più ampio complesso industriale sito tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina ed in piena area industriale e produttiva del territorio comunale di Rescaldina. L'unità oggetto della presente relazione e quindi riconducibili al LOTTO 2 della relazione, è di fatto ubicata in Via Montelungo snc nella zona S/E, periferica e industriale del Comune di Rescaldina. L'intera zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per la corretta gestione delle attività produttive in essa contenute, dotata inoltre di adeguate vie di comunicazioni adiacenti alle principali direttrici provinciali (Saronnese SP527) e direttrici autostradali (A8-A9)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata nella porzione centrale dell'area industriale, con accesso carraio da Via Montelungo. Il fabbricato di cui al mappale 647 è caratterizzato da edificio industriale con annessi locali accessori e area esterna quasi totalmente pavimentata e debitamente recintata verso le altre proprietà (ad eccezione del tratto interno di delimitazione con il sub. 702 e con il mapp. 202) e vie pubbliche. Il fabbricato industriale è stato edificato nella fine degli anni '80 ed oggetto negli anni successivi di notevoli variazioni, ampliamenti e manutenzione, sino alla situazione odierna e visionata dallo scrivente, con Agibilità del 1995.

Al momento sopralluogo, l'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare risultava essere utilizzata dalla società in Liquidazione (seppur prive di personale operante). L'intero fabbricato si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con all'interno dello stesso tutti i macchinari industriali necessari al ciclo produttivo dell'attività economica in esso contenuta, unitamente agli arredi e strumentazione informatica negli uffici. Si segnala la mancata presenza di pareti interne ed esterne divisorie tra le due unità immobiliari (lotto 2 e lotto 3).

Le caratteristiche del fabbricato sono riconducibili al tipico fabbricato industriale della nostra zona geografica, ovvero con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., travi rovesce, strutture portanti in c.a prefabbricate, carroponte ed altezza utile interna di ml. 7.50, copertura a falde in ficrocemento con coperture in eternit, tamponamenti in c.a.p., serramenti in ferro e vetro, porte esterne in metallo verniciate, pavimenti in cls industriale e servizi idrosanitari in ceramica. L'intero fabricato industriale è dotato di impianti elettrici adeguati al corretto funzionamento degli impianti industriali in esso contenuti, unitamente all'illuminazione degli ambienti, riscaldamento ad aria (robur) solo in alcuni ambienti della porzione produttiva ed impianto antincendio. Sempre al piano terra dell'unità immobiliare sono collocati due ambienti dedicati a spogliatoio/wc degli addetti, con pavimentazione in ceramica, riscaldamento e dotazione impiantistica adeguata al suo utilizzo, oltre ad apposito vano caldaia opportunamente delimitato e segnalato, con porte tagliafuoco ed accesso anche esterno. Si segnala che nella parte esterna a S/O del capannone di cui al limitrofo mapp. 202, sono presenti numero quattro silos di notevoli dimensioni e apparecchiature meccaniche necessarie al ciclo produttivo aziendale, che hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella zona più ad ovest dell'area pertinenziale del sub. 701 - mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

immesse nella rete di smaltimento ache piovane/fognatura".

Completa la proprietà, l'area esterna pertinenziale dotata di accesso carraio da Via Montelungo. La maggior parte dell'area pertinenziale del fabbricato industriale è pavimentata con autobloccanti e battuto di cemento per una maggior gesione del passaggio dei mezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 7.50.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 647 sub. 701 (catasto fabbricati), partita 1996, categoria D/7, rendita 7.576,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELUNGO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 11/07/2025 Pratica n. MI0490939 in atti dal 11/07/2025 DIVISIONE (n. 490939.1/2025)
  Coerenze: da Nord in senso orario: porzione mapp. 205, Mapp. 208, altra u.i. di cui al mapp. 647, Via Montelungo.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.475,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 613.575,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 613.575,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 613.575,00**
Data di conclusione della relazione:	**09/10/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento sopralluogo, effettuato il 29/05/2026 l'unità immobiliare facenti parte del compendio immobiliare risultava essere utilizzata dalla società in Liquidazione (seppur prive di personale operante). L'intero fabbricato si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con all'interno dello stesso tutti i macchinari industriali necessari al ciclo produttivo dell'attività economica in esso contenuta, unitamente agli arredi e strumentazione informatica negli uffici (sub. 701), mentre la restante porzione del fabbricato, censita con altro subalterno è attualmente utilizzata come deposito materiale vario (sub. 702). Si segnala la mancata presenza di parete interna divisoria tra le due unità immobiliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla documentazione allegata al fascicolo di causa, unitamente

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

alle successive ricerche effettuate dallo scrivente ed allegate alla presente.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 08/04/2026 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 996 di repertorio, trascritta il 08/07/2026 a Milano 2 ai nn. 69607/99751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.
La formalità è riferita solamente a Mapp. 202 - sub. 2 - sub. 701 - sub. 702 - Mapp. 647 - sub. 701-702

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:

L'intero fabbricato, seppur diviso in più unità e di unica proprietà, non è gestito e amministrato da terzi soggetti, ma dagli stessi utilizzatori-proprietari. Si tiene a precisare che un tratto della recinzione a Ovest, che confina con il mapp. 202 (della medesima proprietà) è stato rimosso creando di fatto un unico spazio esterno comune ai due mappali adiacenti. In corrispondenza di tale zona, in aderenza al fabbricato del mappale 202, sono presenti 4 grossi silos esterni, unitamente a macchinari necessari al ciclo produttivo aziendale. Tali dispositivi/attrezzature hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella più ad ovest del mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento ache piovane/fognatura.

Analizzanddo le mappe catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Milano, si è preso atto del fatto che catastalmente i due mappali di proprietà della Colombo s.r.l. (Mapp. 202 e Mapp. 647), in realtà non sono attaccati, ma bensì separati da un piccolo lembo di terra di cui al mappale 205, che risulta essere di proprietà del Comune di Rescaldina. Tale situazione risulta

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

ripetersi anche nelle proprietà limitrofe, pur non trovando riscontro negli estratti del PGT vigente e nello stato di fatto. Infatti, in loco le proprietà sono adiacenti e comunicanti tra loro, unitamente alla continuità della recinzione sulla Via Montelungo. Tale situazione merita un adeguato approfondimento e discussione con i Tecnici del Comune di Rescaldina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dalla documentazione allegata al fascicolo di causa, unitamente alle successive ricerche effettuate dallo scrivente ed allegate alla presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 11/03/2001 (dal 11/03/2001), con atto stipulato il 11/03/2001 a firma di FARIOLI SUSANNA ai nn. Repertorio n. 11342 di repertorio, registrato il 21/03/2001 a MIlano 2 ai nn. Registrazione n. 1609.
Il titolo è riferito solamente a Unità Imm. fg. 16, mapp. 202, sub. 2, sub. 701, sub. 702 - fg. 16, mapp. 647, sub. 701-702.
Atto del 11/03/2001 Pubblico ufficiale FARIOLI SUSANNA Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 11342 - UU Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Registrazione n. 1609 registrato in data 21/03/2011 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 21496.1/2011 - Pratica n. MI0309507 in atti dal 24/03/2011

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE (fino al 12/10/1990).
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari di cui al fg. 16, mapp. 647, sub. 701-702.
COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 124900/1990)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 12/10/1990 fino al 22/11/1996), con atto stipulato il 12/10/1990 a firma di Notaio PAOLANTONIO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. Repertorio n. 82803 di repertorio, registrato il 22/10/1990 a Busto Arsizio ai nn. Registrazione n. 1045.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari di cui al fg. 16, mapp. 647, sub. 701-702.
SCRITTURA PRIVATA del 12/10/1990 Pubblico ufficiale PAOLANTONIO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 82803 - UR Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Registrazione n. 1045 registrato in data 22/10/1990 - VENDITA Voltura n. 265003.1/1993 - Pratica n. 1178454 in atti dal 06/12/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1996 fino al 18/12/1998), con atto stipulato il 22/11/1996 a firma di Notaio GRAFFEO Sede GALLARATE (VA) ai nn. Repertorio n. 66525 di repertorio, registrato il 26/11/1996 a Gallarate ai nn. Volume 1 n. 4531.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari dicui al fg. 16, mapp. 647, sub. 701, sub. 702.
Atto del 22/11/1996 Pubblico ufficiale GRAFFEO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 66525 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 1 n. 4531 registrato in data 26/11/1996 - FUSIONE Voltura n. 400734.1/1997 - Pratica n. 1132020 in atti dal 28/11/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di VOLTURA D'UFFICIO (dal 18/12/1998 fino al 11/03/2001), con atto stipulato il 18/12/1998 a firma di Notaio A. GRAFFEO Sede GALLARATE (VA) ai nn. Repertorio n. 73138 di repertorio, trascritto il 02/11/2004 a Milano 2 ai nn. 23411.1/2004.

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1118818b896ee757026eb1d7

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare di cui al fg. 16, mapp. 202, sub. 2, sub. 701 - sub. 702 - fg. 16, mapp. 647, sub. 701, sub. 702.
VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/1998 Pubblico ufficiale A. GRAFFEO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 73138 - FUSIONE Voltura n. 23411.1/2004 - Pratica n. MI0705972 in atti dal 02/11/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/1998 fino al 18/12/1998), con atto stipulato il 18/12/1998 a firma di Notaio GRAFFEO ALDO Sede GALLARATE (VA) ai nn. Repertorio n. 73138 di repertorio, trascritto il 30/11/2000 a Milano 2 ai nn. 2801.1/1999.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari dicui al fg. 16, mapp. 647, sub. 701, sub. 702.
Atto del 18/12/1998 Pubblico ufficiale GRAFFEO ALDO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 73138 - INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2801.1/1999 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 30/11/2000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie sopra indicate sono state fornite allo scrivente a seguito di apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata presso gli Uffici del SUE del Comune di Rescaldina, dove sono state richieste tutte le Concessioni, Autorizzazioni, condoni e sanatorie riconducibili all'attuale intestatario delle unità immobiliari ed ai precedenti proprietari, indicando inoltre i riferimenti catastali e toponomastici per facilitare la ricerca.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla Concessione Edilizia n. 43/89 **N. 121/1995** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modificche capannone, rilasciata il 14/06/1995 con il n. 514 di protocollo, agibilità del 29/11/1995.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare di cui al mapp. 647.
Agibilità riconducibile anche alla Pratica n. 43/1989

Concessione Edilizia **N. 43/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone industriale e recinzione, presentata il 16/03/1989 con il n. 2398 di protocollo, rilasciata il 14/09/1989 con il n. 7320 di protocollo, agibilità del 29/11/1995.
Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare di cui al mapp. 647.
Agibilità riconducibile anche alle successive varianti (Pratica n. 121/1995)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera deliberazione del Consiglio Comunale N.36 DELL' 08/07/2015, l'immobile ricade in zona Zona D1 - Produttiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 26. ZONA D1 PRODUTTIVA
1. Area urbana a specifica destinazione produttiva sostanzialmente satura, o al cui interno permangono lotti inedificati che possono essere completati. In queste aree si opera per intervento edilizio diretto.
2. Per i soli immobili (o loro porzioni) aventi specifica destinazione industriale e/o artigianale è consentito il raggiungimento del rapporto di copertura dello 0,6 ed il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,2 mq/mq, con altezza massima pari a ml. 15.00.
3. Altezze maggiori sono ammesse secondo quanto disposto dal precedente art.3 comma 2 (H = Altezza edifici).
4. Gli eventuali impianti tecnologici esterni all'edificio, consistenti in vistose attrezzature, dovranno

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188818b896ee757026eb1d7

essere risolti esteticamente in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano, e si dovranno pertanto impiegare materiali ed accorgimenti tali da evitare il degrado ambientale. Tali materiali ed accorgimenti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione, sentito il parere della Commissione del Paesaggio
5. Gli impianti tecnologici di cui al precedente comma potranno essere resi accessibili mediante scala e ascensore, da calcolare all'interno della Slp.
6. Nelle aree a destinazione produttiva è sempre ammesso lo svolgimento di attività commerciali finalizzate alla vendita dei prodotti specifici dell'azienda ivi insediata.
7. La realizzazione di interventi di tipo produttivo è subordinata alle seguenti condizioni:
- sistemazione a verde, con effetti di schermatura, delle aree perimetrali del lotto a confine con aree aventi differente destinazione;
- per gli interventi derivanti dall'attuazione di piani attuativi ormai scaduti, mantenimento degli standard previsti;
- pieno rispetto sull'intero lotto di pertinenza di tutti i requisiti in materia di distacchi previsti dalle presenti Norme e di prestazioni igienico-sanitarie stabilite dal Regolamento d'Igiene e dalle normative di tutela dall'inquinamento (anche acustico) vigenti al momento della richiesta.
8. Le cabine elettriche pubbliche o private possono essere realizzate a filo strada e a confine di proprietà (solo in caso di aree confinanti con la stessa destinazione produttiva), aventi comunque altezza massima all'estradosso non superiore a ml. 2,50 e nel rispetto della normativa vigente in materia di limiti all'esposizione ai campi magnetici (D.PC.M. 23/4/92 e s.m.i.)
9. Qualora per l'esecuzione dei lavori di completamento di cui al presente articolo, sia necessario preventivamente procedere, anche parzialmente, al cambio di destinazione d'uso dei terreni in relazione alla presenza di relitti boschivi in ambito urbano, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 31/2008, e s. m. i., il titolo abilitativo ad edificare dovrà contenere un dispositivo che impegni in termini temporali e finanziari certi i soggetti proponenti a realizzare un intervento di rimboschimento avente dimensioni non inferiori a quanto previsto dall'art. 4 del D.Lgs.227/2001, ed individui catastalmente la relativa zona, all'interno di quelle classificate "E" dalle presenti norme, da assoggettare a vincolo ventennale di destinazione d'uso per rimboschimento con essenze autoctone ed esemplari di altezza media non inferiore a ml. 2,50. Nel caso il cambio di destinazione d'uso di cui sopra non venga assentito, sull'area in questione si applicano le disposizioni di cui all'ART. 31 commi 3 e 4.

10. Le zone produttive appositamente individuate con asterisco, sono classificate come insediamenti industriali di possibile riconversione funzionale. In queste aree, in caso di dismissione delle attività esistenti, sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzate all'insediamento di funzioni residenziali e attività compatibili, se e quando non in contrasto con le attività in essere nei lotti circostanti, e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente articolo.
a. La Slp disponibile per la realizzazione di interventi residenziali è pari alla Slp esistente. La Slp così determinata è eventualmente incrementabile fino ad un massimo del 10% nel caso di utilizzo di caratteristiche costruttive finalizzate al risparmio delle risorse idriche ed energetiche eccedenti quanto già previsto per legge, nelle forme e nei modi previsti all'articolo 6 del Piano dei Servizi.
b. Il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di permesso di costruire convenzionato con cessione di aree a standard pari a 26,5 mq/ab della SLP prevista e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona oltre che a quanto disposto all'ART. 7 delle presenti norme.
c. Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso confinanti con zone produttive, le aree a standard destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con gli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto, aggiuntive rispetto alle quote a standard sopra stabilite.
11. In assenza di riconversione funzionale, le disposizioni relative alle attività produttive sono quelle contenute nel presente articolo, fatta salva l'esclusione di attività insalubri di I classe o di altre attività che, per emissione di inquinanti atmosferici o di rumorosità, siano incompatibili con le funzioni residenziali. Nel caso di riconversione solo parziale delle aree di cui al precedente comma 10, è prescritto l'obbligo di realizzare zone tampone tra le due funzioni, aggiuntive rispetto a quanto già prescritto per le funzioni residenziali come indicato al punto c dello stesso articolo 10.

. Il titolo è riferito solamente al Intero compendio immobiliare di cui al mapp. 647.

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

L'intera area di proprietà è inoltre inserita in "zona 1 - Sensibilità Paesistica Molto Basa" nel vigente PGT, e sulla sola pozione a Sud-Est della proprietà è vigente un vincolo di rispetto di un elettrodotto esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente, il tecnico comunale ha fornito copia informatica di tutta la documentazione trovata presso l'archivio e riconducibile alle unità immobiliari oggetto di valutazione ed a quelli dei fabbricati limitrofi. Contestualmente alla ricerca urbanistica, è stata effettuata dal sottoscritto una verifica-ricerca della documentazione catastale. A seguito di una attenta valutazione della documentazione fornita e recuperata, si è quindi potuto verificare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate durante il sopralluogo conoscitivo effetttuato e puntalmente descritte nel seguente elenco.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione porzione di recinzione tra i mappali 202 e 647 (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino del tratto di recinzione rimosso delle adeguate caratteristiche e misure
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- ripristino recinzione: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione in planimetria dell'apertura esterna sul lato Ovest del fabbricato e dell'ingresso carraio da Via Montelungo (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuova planimetria catastale da depositare presso l'Ag. Territorio di Milano
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazioni catastali e tributi necessari: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa di cui al sub. 701

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Analizzanddo le mappe catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Milano, si è preso atto del fatto che catastalmente i due mappali di proprietà della Colombo s.r.l. (Mapp. 202 e Mapp. 647), in realtà non sono attaccati, ma bensì separati da un piccolo lembo di terra di cui al mappale 205, che risulta essere di proprietà del Comune di Rescaldina. Tale situazione risulta ripetersi anche nelle proprietà limitrofe, pur non trovando riscontro negli estratti del PGT vigente e nello stato di fatto. Infatti, in loco le proprietà sono adiacenti e comunicanti tra loro, unitamente alla continuità della recinzione sulla Via Montelungo. Tale situazione merita un adeguato approfondimento e discussione con i Tecnici del Comune di

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

Rescaldina. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento del mapp. 205 intestato al Comune di Rescaldina, acquisizione del nuovo mappale generato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Frazionamento, planimetrie catastali e compravendita e spese accessorie: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
Quota parte del 50% della quantificazione generale da sostenere unitamente al lotto 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Analizzando le tavole progettuali recuperate presso il SUE del Comune di rescaldina, si è preso atto del fatto che catastalmente i due mappali di proprietà della Colombo s.r.l. (Mapp. 202 e Mapp. 647), in realtà non sono attaccati, ma bensì separati da un piccolo lembo di terra di cui al mappale 205, che risulta essere di proprietà del Comune di Rescaldina. Tale situazione risulta ripetersi anche nelle proprietà limitrofe, pur non trovando riscontro negli estratti del PGT vigente e nello stato di fatto. Infatti, in loco le proprietà sono adiacenti e comunicanti tra loro, unitamente alla continuità della recinzione sulla Via Montelungo. Tale situazione merita un adeguato approfondimento e discussione con i Tecnici del Comune di Rescaldina e soggetta ad adeguata pratica in sanatoria (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Analizzando le tavole progettuali recuperate presso il SUE del Comune di rescaldina, si è preso atto del fatto che catastalmente i due mappali di proprietà della Colombo s.r.l. (Mapp. 202 e Mapp. 647), in realtà non sono attaccati, ma bensì separati da un piccolo lembo di terra di cui al mappale 205, che risulta essere di proprietà del Comune di Rescaldina. Tale situazione risulta ripetersi anche nelle proprietà limitrofe, pur non trovando riscontro negli estratti del PGT vigente e nello stato di fatto. Infatti, in loco le proprietà sono adiacenti e comunicanti tra loro, unitamente alla continuità della recinzione sulla Via Montelungo. Tale situazione merita un adeguato approfondimento e discussione con i Tecnici del Comune di Rescaldina e soggetta ad adeguata pratica in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria, sanzioni amministrative, oneri dovuti, acquisto terreno ecc: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg
Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare di cui al sub. 701 e mappale 647 generale.
Quota parte del 50% della quantificazione generale da sostenere unitamente al lotto 3

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RESCALDINA VIA MONTELUNGO SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a RESCALDINA Via Montelungo snc, della superficie commerciale di

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

1.475,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un più ampio complesso industriale sito tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina ed in piena area industriale e produttiva del territorio comunale di Rescaldina. L'unità oggetto della presente relazione e quindi riconducibili al LOTTO 2 della relazione, è di fatto ubicata in Via Montelungo snc nella zona S/E, periferica e industriale del Comune di Rescaldina. L'intera zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per la corretta gestione delle attività produttive in essa contenute, dotata inoltre di adeguate vie di comunicazioni adiacenti alle principali direttrici provinciali (Saronnese SP527) e direttrici autostradali (A8-A9)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata nella porzione centrale dell'area industriale, con accesso carraio da Via Montelungo. Il fabbricato di cui al mappale 647 è caratterizzato da edificio industriale con annessi locali accessori e area esterna quasi totalmente pavimentata e debitamente recintata verso le altre proprietà (ad eccezione del tratto interno di delimitazione con il sub. 702 e con il mapp. 202) e vie pubbliche. Il fabbricato industriale è stato edificato nella fine degli anni '80 ed oggetto negli anni successivi di notevoli variazioni, ampliamenti e manutenzione, sino alla situazione odierna e visionata dallo scrivente, con Agibilità del 1995.

Al momento sopralluogo, l'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare risultava essere utilizzata dalla società in Liquidazione (seppur prive di personale operante). L'intero fabbricato si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con all'interno dello stesso tutti i macchinari industriali necessari al ciclo produttivo dell'attività economica in esso contenuta, unitamente agli arredi e strumentazione informatica negli uffici. Si segnala la mancata presenza di pareti interne ed esterne divisorie tra le due unità immobiliari (lotto 2 e lotto 3).

Le caratteristiche del fabbricato sono riconducibili al tipico fabbricato industriale della nostra zona geografica, ovvero con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., travi rovesce, strutture portanti in c.a prefabbricate, carroponte ed altezza utile interna di ml. 7.50, copertura a falde in ficrocemento con coperture in eternit, tamponamenti in c.a.p., serramenti in ferro e vetro, porte esterne in metallo verniciate, pavimenti in cls industriale e servizi idrosanitari in ceramica. L'intero fabricato industriale è dotato di impianti elettrici adeguati al corretto funzionamento degli impianti industriali in esso contenuti, unitamente all'illuminazione degli ambienti, riscaldamento ad aria (robur) solo in alcuni ambienti della porzione produttiva ed impianto antincendio. Sempre al piano terra dell'unità immobiliare sono collocati due ambienti dedicati a spogliatoio/wc degli addetti, con pavimentazione in ceramica, riscaldamento e dotazione impiantistica adeguata al suo utilizzo, oltre ad apposito vano caldaia opportunamente delimitato e segnalato, con porte tagliafuoco ed accesso anche esterno. Si segnala che nella parte esterna a S/O del capannone di cui al limitrofo mapp. 202, sono presenti numero quattro silos di notevoli dimensioni e apparecchiature meccaniche necessarie al ciclo produttivo aziendale, che hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella zona più ad ovest dell'area pertinenziale del sub. 701 - mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento ache piovane/fognatura".

Completa la proprietà, l'area esterna pertinenziale dotata di accesso carraio da Via Montelungo. La maggior parte dell'area pertinenziale del fabbricato industriale è pavimentata con autobloccanti e battuto di cemento per una maggior gesione del passaggio dei mezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 7.50.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 647 sub. 701 (catasto fabbricati), partita 1996, categoria D/7, rendita 7.576,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELUNGO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 11/07/2025 Pratica n. MI0490939 in atti dal 11/07/2025 DIVISIONE (n. 490939.1/2025)
  Coerenze: da Nord in senso orario: porzione mapp. 205, Mapp. 208, altra u.i. di cui al mapp. 647, Via Montelungo.

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Uboldo, Cerro Maggiore, Legnano, Marnate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	al di sopra della media
supermercato	nella media
scuola elementare	nella media
biblioteca	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
spazi verde	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	al di sopra della media
ferrovia distante 2 km	nella media
autobus distante 500 ml	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un più ampio complesso industriale sito tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina ed in piena area industriale e produttiva del territorio comunale di Rescaldina. L'unità oggetto della presente relazione e quindi riconducibili al LOTTO 2 della relazione, è di fatto ubicata in Via Montelungo snc nella zona S/E, periferica e industriale del Comune di Rescaldina. L'intera zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per la corretta gestione delle attività produttive in essa contenute, dotata inoltre di adeguate vie di comunicazioni adiacenti alle principali direttrici provinciali (Saronnese SP527) e direttrici autostradali (A8-A9)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata nella porzione centrale dell'area industriale, con accesso carraio da Via Montelungo. Il fabbricato di cui al mappale 647 è caratterizzato da edificio industriale con annessi locali accessori e area esterna quasi totalmente pavimentata e debitamente recintata verso le altre proprietà e vie pubbliche. Il fabbricato industriale è stato edificato nella fine degli anni '80 ed oggetto negli anni successivi di notevoli variazioni, ampliamenti e manutenzione, sino alla situazione odierna e visionata dallo scrivente, con Agibilità del 1995.

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

Al momento sopralluogo, l'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare risultava essere utilizzata dalla società in Liquidazione (seppur prive di personale operante). L'intero fabbricato si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con all'interno dello stesso tutti i macchinari industriali necessari al ciclo produttivo dell'attività economica in esso contenuta, unitamente agli arredi e strumentazione informatica negli uffici. Si segnala la mancata presenza di pareti interne ed esterne divisorie tra le due unità immobiliari (lotto 2 e lotto 3).

Le caratteristiche del fabbricato sono riconducibili al tipico fabbricato industriale della nostra zona geografica, ovvero con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., travi rovesce, strutture portanti in c.a prefabbricate, carroponte ed altezza utile interna di ml. 7.50, copertura a falde in ficrocemento con coperture in eternit, tamponamenti in c.a.p., serramenti in ferro e vetro, porte esterne in metallo verniciate, pavimenti in cls industriale e servizi idrosanitari in ceramica. Lintero fabricato industriale è dotata di impianti elettrici adeguati al corretto funzionamento degli impianti industriali in esso contenuti, unitamente all'illuminazione degli ambienti, riscaldamento ad aria (robur) solo in alcuni ambienti della porzione produttiva ed impianto antincendio. Sempre al piano terra dell'unità immobiliare sono collocati due ambienti dedicati a spogliatoio/wc degli addetti, con pavimentazione in ceramica, riscaldamento e dotazione impiantistica adeguata al suo utilizzo, oltre ad apposito vano caldaia opportunamente delimitato e segnalato, con porte tagliafuoco ed accesso anche esterno. Si segnala che nella parte esterna a S/O del capannone di cui al limitrofo mapp. 202, sono presenti numero quattro silos di notevoli dimensioni e apparecchiature meccaniche necessarie al ciclo produttivo aziendale, che hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella zona più ad ovest dell'area pertinenziale del sub. 701 - mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento ache piovane/fognatura".

Completa la proprietà, l'area esterna pertinenziale dotata di accesso carraio da Via Montelungo. La maggior parte dell'area pertinenziale del fabbricato industriale è pavimentata con autobloccanti e battuto di cemento per una maggior gesione del passaggio dei mezzi.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura automatica — nella media

infissi esterni: realizzati in ferro e vetro — nella media

manto di copertura: realizzato in eternit con coibentazione in non valutabile — al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti — nella media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento — al di sotto della media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro — nella media

Degli Impianti:

antincendio: anello esterno ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è garantita conformità: non rilevabile — nella media

carroponte: conformità: non rilevabile — nella media

citofonico: a parate conformità: non rilevabile — nella media

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile — nella media

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in interna con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile — nella media

termico: autonomo con alimentazione in metano — al di sotto della media

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

solai: solaio prefabbricato a lastre precompresse nella media

strutture verticali: costruite in prefabbricati nella media

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
Capannone Industriale e accessori	1.285,00	x	100 %	=	1.285,00
AREA ESTERNA PERTINENZIALE	950,00	x	20 %	=	190,00
Totale:	**2.235,00**				**1.475,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) (27/08/2026)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: Ricerca effettuata sul territorio del Comune di Rescaldina (MI), in zona periferica (Cod. zona: D1), con destinazione Produttiva e Stato conservativo Normale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alla descrizione sopra effettuata dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto della posizione, della consistenza e destinazione d'uso del suo stato di conservazione-manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esprimo il seguente giudizio di stima alla data del sopralluogo, adottando il metodo della stima sintetica comparativa diretta e per elementi costitutivi utilizzando, quale parametro tecnico, il metro quadrato di superficie lorda utilizzato anche per il calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria. La metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è di tipo analitico. In base alle ricerche di mercato effettuate, si è ricavato un importo per mq di superficie equivalente degli immobili interessati, comparandoli con altri immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli dei beni oggetto della stima. Viste le caratteristiche tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, le problematiche urbanistiche e catastali sopra evidenziate, si ritiene congruo attribuire il valore medio tra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate in merito ai Capannoni Industriali con stato manutentivo Normale, ovvero €/mq 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.475,00	x	500,00	=	**737.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

descrizione		importo
in ragione dello stato di conservazione, delle previste opere di adeguamento/sistemazione edilizie e catastali, di quanto descritto in perizia e del mercato imm.re, si ritiene opportuno apportare un ulteriore decurtazione alla valutazione economica		-110.625,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 626.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 626.875,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base alla descrizione sopra effettuata delle unità immobiliari oggetto di stima, tenuto conto della posizione, della consistenza e destinazione d'uso, del suo stato di conservazione-manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esprimo il seguente giudizio di stima alla data del sopralluogo, adottando il metodo della stima sintetica comparativa diretta e per elementi costitutivi utilizzando, quale parametro tecnico, il metro quadrato di superficie lorda utilizzato anche per il calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria. La metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è di tipo analitico. In base alle ricerche di mercato effettuate, si è ricavato un importo per mq di superficie equivalente degli immobili interessati, comparandoli con altri immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli dei beni oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Rescaldina, agenzie: site nel comune di Rescaldina, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), ed inoltre: siti 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	capannone industriale	1.475,00	0,00	626.875,00	626.875,00

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

				626.875,00 €	**626.875,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Pur trattandosi di unica proprietà immobiliare, la stessa è già divisa su più mappali ed i fabbricati in essi contenuti godono di autonomia funzionale, di separati accessi carrai e pedonali. Al fine di renderli totalmente indipendenti è necessario delimitare gli spazi esterni pertinenziali al fine di gestire al meglio le aree esterne dei fabbricati, realizzando il tratto di recinzione attualmente mancante tra il mappale 202 ed il mappale 647 ed anche internamente allo stesso mapp. 647 per dividere le due unità in esso contenute..

A seguito di tali valutazioni, si è quindi valutato di dividere in due lotti distinti l'intera proprietà immobiliare, ovvero il Lotto 1 che rappresenterà i fabbricati di cui al mappale 202, il Lotto 2 che rappresenta il sub. 701 del mappale 647 (con accesso da Via Montelungo) ed il Lotto 3 che rappresenta il sub. 702 del mappale 647 (con accesso da Via Valtellina) .

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 13.300,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 613.575,00**

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:	**€. 613.575,00**
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:	**€. 613.575,00**

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 39/2026

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a RESCALDINA Via Valtellina snc, della superficie commerciale di **1.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un più ampio complesso industriale sito tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina ed in piena area industriale e produttiva del territorio comunale di Rescaldina. L'unità oggetto della presente relazione e quindi riconducibili al LOTTO 3 della relazione, è di fatto ubicata in Via Valtellina snc nella zona S/E, periferica e industriale del Comune di Rescaldina. L'intera zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per la corretta gestione delle attività produttive in essa contenute, dotata inoltre di adeguate vie di comunicazioni adiacenti alle principali direttrici provinciali (Saronnese SP527) e direttrici autostradali (A8-A9)

L'unità immobiliari oggetto della presente valutazione è collocata nella porzione a sud dell'area industriale, con accesso carraio da Via Valtellina. Il fabbricato di cui al mappale 647 è caratterizzato da edificio industriale con annessi locali accessori e area esterna quasi totalmente pavimentata e debitamente recintata verso le altre proprietà e vie pubbliche. Il fabbricato industriale è stato edificato nella fine degli anni '80 ed oggetto negli anni successivi di notevoli variazioni, ampliamenti e manutenzione, sino alla situazione odierna e visionata dallo scrivente, con Agibilità del 1995.

Al momento sopralluogo, l'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare risultava essere utilizzata da altri soggetti-aziende, che si presume essere la Stage Dynamics s.r.l. (come da visure ipotecarie allegate alla presente). L'intero fabbricato si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, attualmente utilizzata come deposito materiale vario. Si segnala la mancata presenza di pareti interne ed esterne divisorie tra le due unità immobiliari di cui al mappale 647.

Le caratteristiche del fabbricato sono riconducibili al tipico edificio industriale della nostra zona geografica, ovvero con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., travi rovesce, strutture portanti in c.a prefabbricate, predisposizione per carroponte, altezza utile interna di ml. 7.50, copertura a falde in ficrocemento con coperture in eternit, tamponamenti in c.a.p., serramenti in ferro e vetro, porte esterne in metallo verniciate, pavimenti in cls industriale e servizi idrosanitari in ceramica. L'intera porzione immobiliare è dotata di impianti elettrici adeguati al corretto utilizzo, priva di impianto di riscaldamento autonomo e di servizi igienici. Sempre al piano terra dell'unità immobiliare, ma con accesso esterno da area pertinenziale, è collocto un locale ad uso deposito con altezza interna di cm 290 e demme medesime caratteristiche architettoniche edi finitura della restante porzione di capannone. Si segnala che nella parte esterna a S/O del capannone di cui al limitrofo mapp. 202, sono presenti numero quattro silos di notevoli dimensioni e apparecchiature meccaniche necessarie al ciclo produttivo aziendale, che hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella più ad ovest dell'area pertinenziale del sub. 701 - mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento ache piovane/fognatura".

Completa la proprietà, l'area esterna pertinenziale debitamente recintata verso la pubblica via da idonea recinzione muraria. La maggior parte dell'area pertinenziale del fabbricato industriale è

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

pavimentata con autobloccanti e battuto di cemento per una maggior gesione del passaggio dei mezzi, oltre a varie zone perimetrali e di primo ingresso adibite a verde drenante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 7.50.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 647 sub. 702 (catasto fabbricati), partita 1996, categoria D/7, rendita 7.567,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTELLINA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 11/07/2025 Pratica n. MI0490939 in atti dal 11/07/2025 DIVISIONE (n. 490939.1/2025)
  Coerenze: da Nord in senso orario: altra u.i. di cui al mapp. 647, mapp. 208, Via Valtellina e Via Montelungo.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.350,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 531.700,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 531.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 531.700,00**
Data di conclusione della relazione:	**09/10/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento sopralluogo, effettuato il 29/05/2026 l'unità immobiliare facenti parte del compendio immobiliare risultava essere utilizzata da altri soggetti-aziende, che si presume essere la Stage Dynamics s.r.l. (come da visure ipotecarie allegate alla presente). L'intero fabbricato si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, attualmente utilizzata come deposito materiale vario. Si segnala la mancata presenza di parete interna divisoria tra le due unità immobiliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla documentazione allegata al fascicolo di causa, unitamente alle successive ricerche effettuate dallo scrivente ed allegate alla presente.

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

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 08/04/2026 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 996 di repertorio, trascritta il 08/07/2026 a Milano 2 ai nn. 69607/99751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.
La formalità è riferita solamente a Mapp. 202 - sub. 2 - sub. 701 - sub. 702 - Mapp. 647 - sub. 701-702

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, trascritta il 26/03/2026 a MILANO 2 ai nn. 41315/28599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.
CONSEGUENTEMENTE A QUANTO SOPRA, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'INADEMPIMENTO DELLA CONVENUTA ALL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE, PRONUNCIARE SENTENZA DI NATURA COSTITUTIVA CHE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2932 C.C., PRODUCA I MEDESIMI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA E CHE, PERTANTO, TRASFERISCA ALLA SOCIETA' STAGE DYNAMICS S.R.L. LA PIENA ED ESCLUSIVA P ROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN 20027 - RESCALDINA (MI), VIA VALTELLIN A SNC (COMPOSTO DA UN CAPANNONE E DA UN'AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE ANTISTANTE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA) ED IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOG LIO 16, PARTICELLA 647, SUBALTERNO 702, ORDINANDO LA TRASCRIZIONE DELLA RELATIVA CESSIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI A CURA DELLA COMPETENTE CONSERVATORIA, ASSUMENDO OGNI ALTRO PROVVEDIMENTO RITENUTO ALL'UOPO PIU ' OPPORTUNO;

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:

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

L'intero fabbricato, seppur diviso in più unità e di unica proprietà, non è gestito e amministrato da terzi soggetti, ma dagli stessi utilizzatori-proprietari. Si tiene a precisare che un tratto della recinzione a Ovest, che confina con il mapp. 202 (della medesima proprietà) è stato rimosso creando di fatto un unico spazio esterno comune ai due mappali adiacenti. In corrispondenza di tale zona, in aderenza al fabbriccato del mappale 202, sono presenti 4 grossi silos esterni, unitamente a macchinari necessari al ciclo produttivo aziendale. Tali dispositivi/attrezzature hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella più ad ovest del mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento ache piovane/fognatura.

Analizzando le mappe catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Milano, si è preso atto del fatto che catastalmente i due mappali di proprietà della Colombo s.r.l. (Mapp. 202 e Mapp. 647), in realtà non sono attaccati, ma bensì separati da un piccolo lembo di terra di cui al mappale 205, che risulta essere di proprietà del Comune di Rescaldina. Tale situazione risulta ripetersi anche nelle proprietà limitrofe, pur non trovando riscontro negli estratti del PGT vigente e nello stato di fatto. Infatti, in loco le proprietà sono adiacenti e comunicanti tra loro, unitamente alla continuità della recinzione sulla Via Montelungo. Tale situazione merita un adeguato approfondimento e discussione con i Tecnici del Comune di Rescaldina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dalla documentazione allegata al fascicolo di causa, unitamente alle successive ricerche effettuate dallo scrivente ed allegate alla presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 11/03/2001 (dal 11/03/2001), con atto stipulato il 11/03/2001 a firma di FARIOLI SUSANNA ai nn. Repertorio n. 11342 di repertorio, registrato il 21/03/2001 a MIlano 2 ai nn. Registrazione n. 1609.
Il titolo è riferito solamente a Unità Imm. fg. 16, mapp. 202, sub. 2, sub. 701, sub. 702 - fg. 16, mapp. 647, sub. 701-702.
Atto del 11/03/2001 Pubblico ufficiale FARIOLI SUSANNA Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 11342 - UU Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Registrazione n. 1609 registrato in data 21/03/2011 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 21496.1/2011 - Pratica n. MI0309507 in atti dal 24/03/2011

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE (fino al 12/10/1990).
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari di cui al fg. 16, mapp. 647, sub. 701-702.
COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 124900/1990)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 12/10/1990 fino al 22/11/1996), con atto stipulato il 12/10/1990 a firma di Notaio PAOLANTONIO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. Repertorio n. 82803 di repertorio, registrato il 22/10/1990 a Busto Arsizio ai nn. Registrazione n. 1045.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari di cui al fg. 16, mapp. 647, sub. 701-702.
SCRITTURA PRIVATA del 12/10/1990 Pubblico ufficiale PAOLANTONIO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 82803 - UR Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Registrazione n. 1045 registrato in data

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188818b696ee757026eb1d7

22/10/1990 - VENDITA Voltura n. 265003.1/1993 - Pratica n. 1178454 in atti dal 06/12/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1996 fino al 18/12/1998), con atto stipulato il 22/11/1996 a firma di Notaio GRAFFEO Sede GALLARATE (VA) ai nn. Repertorio n. 66525 di repertorio, registrato il 26/11/1996 a Gallarate ai nn. Volume 1 n. 4531.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari dicui al fg. 16, mapp. 647, sub. 701, sub. 702.
Atto del 22/11/1996 Pubblico ufficiale GRAFFEO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 66525 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 1 n. 4531 registrato in data 26/11/1996 - FUSIONE Voltura n. 400734.1/1997 - Pratica n. 1132020 in atti dal 28/11/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di VOLTURA D'UFFICIO (dal 18/12/1998 fino al 11/03/2001), con atto stipulato il 18/12/1998 a firma di Notaio A. GRAFFEO Sede GALLARATE (VA) ai nn. Repertorio n. 73138 di repertorio, trascritto il 02/11/2004 a Milano 2 ai nn. 23411.1/2004.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare di cui al fg. 16, mapp. 202, sub. 2, sub. 701 - sub. 702 - fg. 16, mapp. 647, sub. 701, sub. 702.
VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/1998 Pubblico ufficiale A. GRAFFEO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 73138 - FUSIONE Voltura n. 23411.1/2004 - Pratica n. MI0705972 in atti dal 02/11/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/1998 fino al 18/12/1998), con atto stipulato il 18/12/1998 a firma di Notaio GRAFFEO ALDO Sede GALLARATE (VA) ai nn. Repertorio n. 73138 di repertorio, trascritto il 30/11/2000 a Milano 2 ai nn. 2801.1/1999.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliari dicui al fg. 16, mapp. 647, sub. 701, sub. 702.
Atto del 18/12/1998 Pubblico ufficiale GRAFFEO ALDO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 73138 - INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2801.1/1999 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 30/11/2000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie sopra indicate sono state fornite allo scrivente a seguito di apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata presso gli Uffici del SUE del Comune di Rescaldina, dove sono state richieste tutte le Concessioni, Autorizzazioni, condoni e sanatorie riconducibili all'attuale intestatario delle unità immobiliari ed ai precedenti proprietari, indicando inoltre i riferimenti catastali e toponomastici per facilitare la ricerca.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla Concessione Edilizia n. 43/89 **N. 121/1995** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche capannone, rilasciata il 14/06/1995 con il n. 514 di protocollo, agibilità del 29/11/1995.
Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare di cui al mapp. 647.
Agibilità riconducibile anche alla Pratica n. 43/1989

Concessione Edilizia **N. 43/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone industriale e recinzione, presentata il 16/03/1989 con il n. 2398 di protocollo, rilasciata il 14/09/1989 con il n. 7320 di protocollo, agibilità del 29/11/1995.
Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare di cui al mapp. 647.
Agibilità riconducibile anche alle successive varianti (Pratica n. 121/1995)

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188818b896ee757026eb1d7

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera deliberazione del Consiglio Comunale N.36 DELL' 08/07/2015, l'immobile ricade in zona Zona D1 - Produttiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 26. ZONA D1 PRODUTTIVA
1. Area urbana a specifica destinazione produttiva sostanzialmente satura, o al cui interno permangono lotti inedificati che possono essere completati. In queste aree si opera per intervento edilizio diretto.
2. Per i soli immobili (o loro porzioni) aventi specifica destinazione industriale e/o artigianale è consentito il raggiungimento del rapporto di copertura dello 0,6 ed il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,2 mq/mq, con altezza massima pari a ml. 15.00.
3. Altezze maggiori sono ammesse secondo quanto disposto dal precedente art.3 comma 2 (H = Altezza edifici).
4. Gli eventuali impianti tecnologici esterni all'edificio, consistenti in vistose attrezzature, dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano, e si dovranno pertanto impiegare materiali ed accorgimenti tali da evitare il degrado ambientale. Tali materiali ed accorgimenti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione, sentito il parere della Commissione del Paesaggio
5. Gli impianti tecnologici di cui al precedente comma potranno essere resi accessibili mediante scala e ascensore, da calcolare all'interno della Slp.
6. Nelle aree a destinazione produttiva è sempre ammesso lo svolgimento di attività commerciali finalizzate alla vendita dei prodotti specifici dell'azienda ivi insediata.
7. La realizzazione di interventi di tipo produttivo è subordinata alle seguenti condizioni:
- sistemazione a verde, con effetti di schermatura, delle aree perimetrali del lotto a confine con aree aventi differente destinazione;
- per gli interventi derivanti dall'attuazione di piani attuativi ormai scaduti, mantenimento degli standard previsti;
- pieno rispetto sull'intero lotto di pertinenza di tutti i requisiti in materia di distacchi previsti dalle presenti Norme e di prestazioni igienico-sanitarie stabilite dal Regolamento d'Igiene e dalle normative di tutela dall'inquinamento (anche acustico) vigenti al momento della richiesta.
8. Le cabine elettriche pubbliche o private possono essere realizzate a filo strada e a confine di proprietà (solo in caso di aree confinanti con la stessa destinazione produttiva), aventi comunque altezza massima all'estradosso non superiore a ml. 2,50 e nel rispetto della normativa vigente in materia di limiti all'esposizione ai campi magnetici (D.PC.M. 23/4/92 e s.m.i.)
9. Qualora per l'esecuzione dei lavori di completamento di cui al presente articolo, sia necessario preventivamente procedere, anche parzialmente, al cambio di destinazione d'uso dei terreni in relazione alla presenza di relitti boschivi in ambito urbano, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 31/2008, e s. m. i., il titolo abilitativo ad edificare dovrà contenere un dispositivo che impegni in termini temporali e finanziari certi i soggetti proponenti a realizzare un intervento di rimboschimento avente dimensioni non inferiori a quanto previsto dall'art. 4 del D.Lgs.227/2001, ed individui catastalmente la relativa zona, all'interno di quelle classificate "E" dalle presenti norme, da assoggettare a vincolo ventennale di destinazione d'uso per rimboschimento con essenze autoctone ed esemplari di altezza media non inferiore a ml. 2,50. Nel caso il cambio di destinazione d'uso di cui sopra non venga assentito, sull'area in questione si applicano le disposizioni di cui all'ART. 31 commi 3 e 4.

10. Le zone produttive appositamente individuate con asterisco, sono classificate come insediamenti industriali di possibile riconversione funzionale. In queste aree, in caso di dismissione delle attività esistenti, sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzate all'insediamento di funzioni residenziali e attività compatibili, se e quando non in contrasto con le attività in essere nei lotti circostanti, e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente articolo.
a. La Slp disponibile per la realizzazione di interventi residenziali è pari alla Slp esistente. La Slp così determinata è eventualmente incrementabile fino ad un massimo del 10% nel caso di utilizzo di caratteristiche costruttive finalizzate al risparmio delle risorse idriche ed energetiche eccedenti quanto

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

già previsto per legge, nelle forme e nei modi previsti all'articolo 6 del Piano dei Servizi.
b. Il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di permesso di costruire convenzionato con cessione di aree a standard pari a 26,5 mq/ab della SLP prevista e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona oltre che a quanto disposto all'ART. 7 delle presenti norme.
c. Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso confinanti con zone produttive, le aree a standard destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con gli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto, aggiuntive rispetto alle quote a standard sopra stabilite.
11. In assenza di riconversione funzionale, le disposizioni relative alle attività produttive sono quelle contenute nel presente articolo, fatta salva l'esclusione di attività insalubri di I classe o di altre attività che, per emissione di inquinanti atmosferici o di rumorosità, siano incompatibili con le funzioni residenziali. Nel caso di riconversione solo parziale delle aree di cui al precedente comma 10, è prescritto l'obbligo di realizzare zone tampone tra le due funzioni, aggiuntive rispetto a quanto già prescritto per le funzioni residenziali come indicato al punto c dello stesso articolo 10.

. Il titolo è riferito solamente al Intero compendio immobiliare di cui al mapp. 647.
L'intera area di proprietà è inoltre inserita in "zona 1 - Sensibilità Paesistica Molto Basa" nel vigente PGT, e sulla sola pozione a Sud-Est della proprietà è vigente un vincolo di rispetto di un elettrodotto esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente, il tecnico comunale ha fornito copia informatica di tutta la documentazione trovata presso l'archivio e riconducibile alle unità immobiliari oggetto di valutazione ed a quelli dei fabbricati limitrofi. Contestualmente alla ricerca urbanistica, è stata effettuata dal sottoscritto una verifica-ricerca della documentazione catastale. A seguito di una attenta valutazione della documentazione fornita e recuperata, si è quindi potuto verificare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate durante il sopralluogo conoscitivo effetttuato e puntalmente descritte nel seguente elenco.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione in planimetria delle recinzioni e degli ingressi carraio e pedonale (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuova planimetria catastale da depositare presso l'Ag. Territorio di Milano
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazioni catastali e tributi necessari: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa di cui al sub. 702

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Analizzanddo le mappe catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Milano, si è preso atto del fatto che catastalmente i due mappali di proprietà della Colombo s.r.l. (Mapp. 202 e Mapp. 647), in realtà non sono attaccati, ma bensì separati da un piccolo lembo di terra di cui al mappale 205, che risulta essere di proprietà del Comune di Rescaldina. Tale situazione risulta ripetersi anche nelle proprietà limitrofe, pur non

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

trovando riscontro negli estratti del PGT vigente e nello stato di fatto. Infatti, in loco le proprietà sono adiacenti e comunicanti tra loro, unitamente alla continuità della recinzione sulla Via Montelungo. Tale situazione merita un adeguato approfondimento e discussione con i Tecnici del Comune di Rescaldina. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento del mapp. 205 intestato al Comune di Rescaldina, acquisizione del nuovo mappale generato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Frazionamento, planimetrie catastali e compravendita e spese accessorie: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
Quota parte del 50% della quantificazione generale da sostenere unitamente al lotto 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Analizzando le tavole progettuali recuperate presso il SUE del Comune di rescaldina, si è preso atto del fatto che catastalmente i due mappali di proprietà della Colombo s.r.l. (Mapp. 202 e Mapp. 647), in realtà non sono attaccati, ma bensì separati da un piccolo lembo di terra di cui al mappale 205, che risulta essere di proprietà del Comune di Rescaldina. Tale situazione risulta ripetersi anche nelle proprietà limitrofe, pur non trovando riscontro negli estratti del PGT vigente e nello stato di fatto. Infatti, in loco le proprietà sono adiacenti e comunicanti tra loro, unitamente alla continuità della recinzione sulla Via Montelungo. Tale situazione merita un adeguato approfondimento e discussione con i Tecnici del Comune di Rescaldina e soggetta ad adeguata pratica in sanatoria (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Analizzando le tavole progettuali recuperate presso il SUE del Comune di rescaldina, si è preso atto del fatto che catastalmente i due mappali di proprietà della Colombo s.r.l. (Mapp. 202 e Mapp. 647), in realtà non sono attaccati, ma bensì separati da un piccolo lembo di terra di cui al mappale 205, che risulta essere di proprietà del Comune di Rescaldina. Tale situazione risulta ripetersi anche nelle proprietà limitrofe, pur non trovando riscontro negli estratti del PGT vigente e nello stato di fatto. Infatti, in loco le proprietà sono adiacenti e comunicanti tra loro, unitamente alla continuità della recinzione sulla Via Montelungo. Tale situazione merita un adeguato approfondimento e discussione con i Tecnici del Comune di Rescaldina e soggetta ad adeguata pratica in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria, sanzioni amministrative, oneri dovuti, acquisto terreno ecc: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg
Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare di cui al sub. 701 e mappale 647 generale.
Quota parte del 50% della quantificazione generale da sostenere unitamente al lotto 2

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RESCALDINA VIA VALTELLINA SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a RESCALDINA Via Valtellina snc, della superficie commerciale di **1.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un più ampio complesso industriale sito tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina ed in piena area industriale e produttiva del territorio comunale di Rescaldina. L'unità oggetto della presente relazione e quindi riconducibili al LOTTO 3 della relazione, è di fatto ubicata in Via Valtellina snc nella zona S/E, periferica e industriale del Comune di Rescaldina. L'intera zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per la corretta gestione delle attività produttive in essa contenute, dotata inoltre di adeguate vie di comunicazioni adiacenti alle principali direttrici provinciali (Saronnese SP527) e direttrici autostradali (A8-A9)

L'unità immobiliari oggetto della presente valutazione è collocata nella porzione a sud dell'area industriale, con accesso carraio da Via Valtellina. Il fabbricato di cui al mappale 647 è caratterizzato da edificio industriale con annessi locali accessori e area esterna quasi totalmente pavimentata e debitamente recintata verso le altre proprietà e vie pubbliche. Il fabbricato industriale è stato edificato nella fine degli anni '80 ed oggetto negli anni successivi di notevoli variazioni, ampliamenti e manutenzione, sino alla situazione odierna e visionata dallo scrivente, con Agibilità del 1995.

Al momento sopralluogo, l'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare risultava essere utilizzata da altri soggetti-aziende, che si presume essere la Stage Dynamics s.r.l. (come da visure ipotecarie allegate alla presente). L'intero fabbricato si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, attualmente utilizzata come deposito materiale vario. Si segnala la mancata presenza di pareti interne ed esterne divisorie tra le due unità immobiliari di cui al mappale 647.

Le caratteristiche del fabbricato sono riconducibili al tipico edificio industriale della nostra zona geografica, ovvero con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., travi rovesce, strutture portanti in c.a prefabbricate, predisposizione per carroponte, altezza utile interna di ml. 7.50, copertura a falde in ficrocemento con coperture in eternit, tamponamenti in c.a.p., serramenti in ferro e vetro, porte esterne in metallo verniciate, pavimenti in cls industriale e servizi idrosanitari in ceramica. L'intera porzione immobiliare è dotata di impianti elettrici adeguati al corretto utilizzo, priva di impianto di riscaldamento autonomo e di servizi igienici. Sempre al piano terra dell'unità immobiliare, ma con accesso esterno da area pertinenziale, è collocto un locale ad uso deposito con altezza interna di cm 290 e demme medesime caratteristiche architettoniche edi finitura della restante porzione di capannone. Si segnala che nella parte esterna a S/O del capannone di cui al limitrofo mapp. 202, sono presenti numero quattro silos di notevoli dimensioni e apparecchiature meccaniche necessarie al ciclo produttivo aziendale, che hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella più ad ovest dell'area pertinenziale del sub. 701 - mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento ache piovane/fognatura".

Completa la proprietà, l'area esterna pertinenziale debitamente recintata verso la pubblica via da idonea recinzione muraria. La maggior parte dell'area pertinenziale del fabbricato industriale è pavimentata con autobloccanti e battuto di cemento per una maggior gesione del passaggio dei mezzi, oltre a varie zone perimetrali e di primo ingresso adibite a verde drenante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 7.50.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 647 sub. 702 (catasto fabbricati), partita 1996, categoria D/7, rendita 7.567,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTELLINA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 11/07/2025 Pratica n. MI0490939 in atti dal 11/07/2025 DIVISIONE (n. 490939.1/2025)
  Coerenze: da Nord in senso orario: altra u.i. di cui al mapp. 647, mapp. 208, Via Valtellina e

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

Via Montelungo.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Uboldo, Cerro Maggiore, Legnano, Marnate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	al di sopra della media
supermercato	nella media
scuola elementare	nella media
biblioteca	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
spazi verde	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	al di sopra della media
ferrovia distante 2 km	nella media
autobus distante 500 ml	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un più ampio complesso industriale sito tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina ed in piena area industriale e produttiva del territorio comunale di Rescaldina. L'unità oggetto della presente relazione e quindi riconducibili al LOTTO 3 della relazione, è di fatto ubicata in Via Valtellina snc nella zona S/E, periferica e industriale del Comune di Rescaldina. L'intera zona industriale è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per la corretta gestione delle attività produttive in essa contenute, dotata inoltre di adeguate vie di comunicazioni adiacenti alle principali direttrici provinciali (Saronnese SP527) e direttrici autostradali (A8-A9)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata nella porzione a sud dell'area industriale, con accesso carraio da Via Valtellina. Il fabbricato di cui al mappale 647 è caratterizzato da edificio industriale con annessi locali accessori e area esterna quasi totalmente pavimentata e debitamente recintata verso le altre proprietà e vie pubbliche. Il fabbricato industriale è stato edificato nella fine degli anni '80 ed oggetto negli anni successivi di notevoli variazioni, ampliamenti e

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

manutenzione, sino alla situazione odierna e visionata dallo scrivente, con Agibilità del 1995.

Al momento sopralluogo, l'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare risultava essere utilizzata da altri soggetti-aziende, che si presume essere la Stage Dynamics s.r.l. (come da visure ipotecarie allegate alla presente). L'intero fabbricato si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, attualmente utilizzata come deposito materiale vario. Si segnala la mancata presenza di pareti interne ed esterne divisorie tra le due unità immobiliari di cui al mappale 647.

Le caratteristiche del fabbricato sono riconducibili al tipico edificio industriale della nostra zona geografica, ovvero con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., travi rovesce, strutture portanti in c.a prefabbricate, predisposizione per carroponte, altezza utile interna di ml. 7.50, copertura a falde in ficrocemento con coperture in eternit, tamponamenti in c.a.p., serramenti in ferro e vetro, porte esterne in metallo verniciate, pavimenti in cls industriale e servizi idrosanitari in ceramica. L'intera porzione immobiliare è dotata di impianti elettrici adeguati al corretto utilizzo, priva di impianto di riscaldamento autonomo e di servizi igienici. Sempre al piano terra dell'unità immobiliare, ma con accesso esterno da area pertinenziale, è collocto un locale ad uso deposito con altezza interna di cm 290 e demme medesime caratteristiche architettoniche edi finitura della restante porzione di capannone. Si segnala che nella parte esterna a S/O del capannone di cui al limitrofo mapp. 202, sono presenti numero quattro silos di notevoli dimensioni e apparecchiature meccaniche necessarie al ciclo produttivo aziendale, che hanno comportato negli anni precedenti un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo, fino al raggiungimento della prima falda. A detta dell'attuale proprietaria sono state fatte tutte le dovute verifiche e operazioni per limitare i danni e risolvere la situazione. In ragione di tale problematica, si evidenzia che nella più ad ovest dell'area pertinenziale del sub. 701 - mappale 647 è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda che vengono poi immesse nella rete di smaltimento ache piovane/fognatura".

Completa la proprietà, l'area esterna pertinenziale debitamente recintata verso la pubblica via da idonea recinzione muraria. La maggior parte dell'area pertinenziale del fabbricato industriale è pavimentata con autobloccanti e battuto di cemento per una maggior gesione del passaggio dei mezzi, oltre a varie zone perimetrali e di primo ingresso adibite a verde drenante

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura automatica — nella media

infissi esterni: realizzati in ferro e vetro — nella media

manto di copertura: realizzato in eternit con coibentazione in non valutabile — al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti — nella media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento — al di sotto della media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro — nella media

Degli Impianti:

antincendio: anello esterno ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è garantita conformità: non rilevabile — nella media

carroponte: conformità: non rilevabile — nella media

citofonico: a parate conformità: non rilevabile — nella media

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile — nella media

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in interna con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile — nella media

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

termico: autonomo con alimentazione in metano al di sotto della media
conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

solai: solaio prefabbricato a lastre precompresse nella media
strutture verticali: costruite in prefabbricati nella media

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
Capannone Industriale e accessori	950,00	x	100 %	=	950,00
AREA ESTERNA PERTINENZIALE	2.000,00	x	20 %	=	400,00
Totale:	**2.950,00**				**1.350,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) (27/08/2026)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: Ricerca effettuata sul territorio del Comune di Rescaldina (MI), in zona periferica (Cod. zona: D1), con destinazione Produttiva e Stato conservativo Normale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alla descrizione sopra effettuata dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto della posizione, della mancanza di servizi igienici esclusi della unità immobiliare, della consistenza e destinazione d'uso del suo stato di conservazione-manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esprimo il seguente giudizio di stima alla data del sopralluogo, adottando il metodo della stima sintetica comparativa diretta e per elementi costitutivi utilizzando, quale parametro tecnico, il metro quadrato di superficie lorda utilizzato anche per il calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria. La metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è di tipo analitico. In base alle ricerche di mercato effettuate, si è ricavato un importo per mq di superficie equivalente degli immobili interessati, comparandoli con altri immobili della zona aventi
caratteristiche simili a quelli dei beni oggetto della stima. Viste le caratteristiche tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, le problematiche urbanistiche e catastali sopra evidenziate, si ritiene congruo attribuire il valore medio tra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate in merito ai Capannoni Industriali con stato manutentivo Normale, ovvero €/mq 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.350,00	x	500,00	=	**675.000,00**

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
in ragione dello stato di conservazione, delle previste opere di adeguamento/sistemazione edilizie e catastali, di quanto descritto in perizia e del mercato imm.re, si ritiene opportuno apportare un ulteriore decurtazione alla valutazione economica		-135.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 540.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 540.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base alla descrizione sopra effettuata delle unità immobiliari oggetto di stima, tenuto conto della posizione, della consistenza e destinazione d'uso del suo stato di conservazione-manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esprimo il seguente giudizio di stima alla data del sopralluogo, adottando il metodo della stima sintetica comparativa diretta e per elementi costitutivi utilizzando, quale parametro tecnico, il metro quadrato di superficie lorda utilizzato anche per il calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria. La metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è di tipo analitico. In base alle ricerche di mercato effettuate, si è ricavato un importo per mq di superficie equivalente degli immobili interessati, comparandoli con altri immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli dei beni oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Rescaldina, agenzie: site nel comune di Rescaldina, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), ed inoltre: siti 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

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b696ee757026eb1d7

A	capannone industriale	1.350,00	0,00	540.000,00	540.000,00
				540.000,00 €	**540.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Pur trattandosi di unica proprietà immobiliare, la stessa è già divisa su più mappali ed i fabbricati in essi contenuti godono di autonomia funzionale, di separati accessi carrai e pedonali. Al fine di renderli totalmente indipendenti è necessario delimitare gli spazi esterni pertinenziali al fine di gestire al meglio le aree esterne dei fabbricati, realizzando il tratto di recinzione attualmente mancante tra il mappale 202 ed il mappale 647.

A seguito di tali valutazioni, si è quindi valutato di dividere in tre lotti distinti l'intera proprietà immobiliare, ovvero il Lotto 1 che rappresenterà i fabbricati di cui al mappale 202, il Lotto 2 che rappresenta il sub. 701 del mappale 647 (con accesso da Via Montelungo) ed il Lotto 3 che rappresenta il sub. 702 del mappale 647 (con accesso da Via Valtellina).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 531.700,00**

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: **€. 531.700,00**

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: **€. 531.700,00**

data 09/10/2026

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Battistella

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1118818b896ee757026eb1d7