TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

18/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/06/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Sonia Frulla

CF:FRLSNO68B55B300G
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3
telefono: 00390331679587
fax: 0331679587
email: arches@alice.it
PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 18/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RESCALDINA VIA CADUTI DI NASSIRIYA 17, della superficie commerciale di **85,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La presente descrizione rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

L'immobile, situato in una zona residenziale del Comune di Rescaldina, in provincia di Milano, nelle imminenti vicinanze della stazione ferroviaria e della sede del Comando dei Carabinieri, è costituito da un appartamento con giardino a uso esclusivo posti al piano terra, oltre a cantina e box auto posti al piano interrato. L'edificio fa parte di un complesso residenziale edificato a partire dall'anno 2011, composto da quattro palazzine denominate A-B-C-D, oggetto del Piano Attuativo convenzionato n. 7 e della relativa Convenzione, allegata alla presente perizia estimativa. La palazzina che accoglie i beni in trattazione è denominata "edificio B" di tre piani fuori terra e vi si accede dalla via Caduti di Nassiriya ove si trova il cancelletto pedonale con pulsantiera citofonica e cassette postali. Si percorre poi un camminamento rivestito a piastrelle e illuminato da lampioncini sino al portoncino condominiale. L'accesso carraio è anch'esso posto in fregio alla medesima via.

L'appartamento al piano terra è composto da un unico ambiente che ospita ingresso, soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere, da un servizio igienico e da una lavanderia.

Dalle camere e dal soggiorno si accede al giardino pertinenziale.

Al piano primo interrato, raggiungibile sia a mezzo ascensore che dal vano scala comune, si trovano la cantina e l'ampio box auto.

L'intera proprietà è completamente recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 551 graffata con la particella 560 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA n. SNC - EDIFICIO B - INTERNO 1, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZ NEL CLASS del 03/12/2015 Pratica n. MI0792232 in atti dal 03/12/2015 VARIAZ DI CLASSAM (n. 375258.1/2015); e derivante da Variaz del 09/11/2015 - Inserim in visura dei dati di superf e derivante da COSTITUZ del 03/12/2014 Pratica n. MI0645781
  Coerenze: dell'appartamento e del giardino in corpo: parti comuni da due lati, subalterno 33 del mappale 551, subalterno 43 del mappale 551 e mappale 561. Della cantina: box auto subalterno 63, parte comune, corridoio cantine, cantina subalterno 33.
  SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 86 mq; totale escluse areee scoperte ** 77 mq. ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune H240 - Foglio 8 - Particella 551 Codice Comune H240 - Foglio 8 - Particella 560

A.1 **box doppio**.
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 551 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA n. SNC - EDIFICIO B - INTERNO B26, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZ NEL CLASSAM del 03/12/2015 Pratica n. MI0792233 in atti dal 03/12/2015 VARIAZ DI CLASSAM (n. 375259.1/2015); Variazione del 09/11/2015 - Inserim in visura dei dati di superf; COSTITUZ del 03/12/2014 Pratica n. MI0645781 in atti dal 3/12/2014
  Coerenze: corsello boxes, box auto subalterno 104, terrapieno, box auto subalterno 106.
  SUPERFICIE CATASTALE: 27 mq - Mappali Terreni Correlati: Codice Comune H240 - Foglio 8 - Particella 551

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**85,60 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**13,50 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.200,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.200,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.200,00**
Data di conclusione della relazione:	**25/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

l'atto di compravendita del 25 marzo 2015, notaio *** DATO OSCURATO *** in San Giuliano Milanese, repertorio numero 36078, raccolta numero 14500, trascritto ai servizi di pubblicità immobiliare di Milano 2 il 27 marzo 2015, registro generale 27900, registro particolare 18803 annovera le seguenti formalità:

"*1) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 30 ottobre 2008, ai nn. 164897/32802 a favore della "* *** DATO OSCURATO *** *" che grava solo formalmente sulle unità immobiliari in oggetto, in quanto svincolata dalle stesse con atto a mio rogito in data 24 marzo 2015, repertorio numero 36070/14492;*

2) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 26 luglio 2012 ai nn. 77297/13536 a favore della " *** DATO OSCURATO *** *", la quale grava solo formalmente sulle unità immobiliari in oggetto, in quanto svincolata dalle stesse con atto mio rogito in data 24*

marzo 2015 repertorio n. 36072/14494."

L'atto di compravendita del 13 luglio 2021, notaio *** DATO OSCURATO *** in Milano, repertorio numero 47.456, raccolta numero 23.507, trascritto ai servizi di pubblicità immobiliare di Milano 2 il 19 luglio 2021, registro generale 107590, registro particolare 73392 annovera le seguenti formalità:

"*1) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, in data 27 marzo 2015 ai nn. 27901/4384, annotata di surrogazione ai nn. 75542/12502 in data 11 giugno 2018, a favore della banca "* *** DATO OSCURATO *** *" con codice fiscale 02124090164, a garanzia del debito da estinguere in esecuzione della ordinata delegazione di pagamento, impegnandosi, in ogni caso, a ottenere, nel più breve tempo possibile, la cancellazione della citata ipoteca, a propria cura e spese esclusive, secondo le vigenti disposizioni di legge."*

Dall'ispezone ipotecaria effettuata in data 03.06.2026 per l'immobile sito nel Comune di Rescaldina identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio 8 - particella 551 subalterno 34, risultano, fra le altre, le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 27.03.2015 nn- 4384/27901 (Pubblico Ufficiale *** DATO OSCURATO *** rep. 36079/14501 del 25/03/2015) con i seguenti documenti successivi correlati:

a) annotazione n. 12502 del 11.06.2018 (surrogazione Art. 120 quater del D. Lgs 385/1993);

b) comunicazione n. 13801 del 26.07.2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13.07.2021. Cancellazione totale esguita in data 13.08.2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993). Presenza graffati.

2) ANNOTAZIONE del 08.04.2015 - registro particolare 5228 Registro Genereale 31289 - Pubblico Ufficiale Scalamogna Antonio, repertorio 36070/14492 del 24/03/2015; annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Formalità di riferimento: iscrizione n. 32802 del 2008.

3) ANNOTAZIONE del 27.04.2015 - registro particolare 6520 Registro Genereale 37849 - Pubblico Ufficiale Scalamogna Antonio, repertorio 36072/14494 del 24/03/2015; annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Formalità di riferimento: iscrizione n. 13536 del 2012.

Quanto indicato nella presente sezione riferita alle formalità pregiudizievoli è stato desunto dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 02.06.2026 nei confronti di *** DATO OSCURATO *** e in data 03.06.2026 nei confornti di *** DATO OSCURATO *** (si rimanda agli specifici allegati per ogni ulteriore dettaglio).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/07/2021 a firma di P.U. Ubaldo La Porta ai nn. 47457/23508 di repertorio, iscritta il 19/07/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 19368/107592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 288000.
Importo capitale: 144000.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA' il quota di 1/2 ciascuno ai soggetti contro, di immobili in Rescaldina (MI) catasto fabbricati foglio 8 particella 551 sub. 34 graffato particella 560; particella 551 sub. 105.
Si allega nota di iscrizione cui si rimanda per specifiche e dettagli.

ipoteca **legale**, stipulata il 04/07/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 4973/11724 di repertorio, iscritta il 05/07/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16597/91697, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: 610.868,28.
Importo capitale: 305.434,14.
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà di immobile in Rescaldina catasto fabbricati foglio 8 particella 560 e foglio 8 particella 551 sub. 34 e Catasto Fabbricati foglio 8 particella 551 sub. 105.
Presenza graffati. Si allega nota di trascrizione cui si rimanda per specifiche.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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:	**€. 3.600,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.009,21**
Millesimi condominiali:	**21,69 di cui: 17,68 (appartamento); 4,01 (box auto)**
Ulteriori avvertenze:	

le parti comuni del complesso residenziale sono distinte con il subalterno 1 e consistono in corte, scale, ascensori, corridoi, passaggi e locali comuni, nonchè in tutti gli enti indicati negli art. 1117 e 1117-bis del Codice Civile, fatta precisazione che le spese di manutenzione degli ascensori e delle scale verranno ripartite in base ad apposite tabelle per ciascuna palazzina, il tutto come meglio specificato nel regolamento di condominio. E' pure compresa nelle parti comuni del complesso la cabina elettrica censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 8 mappale 524, Nuova Via snc, piano T, categoria D/1, Rendita Catastale euro 208,00, tra i confini: mappali 550, 531 e 491 del Foglio 8.

Per la gestione e regolamentazione del complesso residenziale la Società *** DATO OSCURATO *** ha predisposto il Regolamento Condominiale che, unitamente alle tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera A) all'atto a rogito notaio *** DATO OSCURATO *** del 25.03.2015 rep. 36.074/14.496.

Con la proprietà in esame è trasferita la proporzionale quota di comproprietà (sulle parti comuni del complesso, ivi compresa la cabina elettrica) in ragione di millesimi:

- 17,679 per l'appartamento con cantina e giardino,

- 4,009 per il box auto.

Tali dati sono stati desunti dall'atto di provenienza del 25.03.2015 a rogito notaio dott. *** DATO

OSCURATO *** rep. 36078/14500 che qui si allega e cui si rimanda integralmente.

Interrogata sulla posizione della situazione debitoria dell'immobile in trattazione (appartamento e box), l'Amministrazione condominiale (*** DATO OSCURATO ***) in data 18.06.2026 ha risposto che:

- in merito alle spese straordinarie "*C'è una delibera per ricerche perdite box che ha un totale spesa per il condominio di euro 5.500,00*";

- in merito ai millesimi di proorietà ha allegato un prospetto dal quale si ricava che per l'appartamento i millesimi di riferimento sono 17,68 e per il box auto sono 21,69;

- in merito alla situazione rateale degli immobili in trattazione al 31.12.2026 ha riportato la situazione delle spese ordinarie relative all'anno 2023-2024-2025-2026 (periodo di riferimento annuale dal 1° gennaio al 31 dicembre) ove è indicato un importo totale dovuto di euro 13.110,57, un importo totale versato (che include anticipo rate versate riferito all'anno 2026) di euro 8.429,32, un residuo di euro 4.009,21;

- le spese annuali ordinarie sono state di euro 3.539,17 per l'anno 2023; di euro 2.062,19 per l'anno 2024; di euro 3.903,16 per l'anno 2025 e vengono indicate anche quelle dell'intero anno 2026 per euro 3.606,05.

Viene altresì trasmesso il regolamento condominiale il quale, fra le altre specifiche, include che (si riportano di seguito solo alcuni passaggi e si rimanda alla lettura integrale del Regolamento che qui si allega):

"Art. 2 - in caso di trasferimento di proprietà, il condomino è tenuto a far conoscere ai nuovi proprietari il contenuto del Regolamento, che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento. Lo stesso dicasi in caso di affittanza o comodato."

"Art. 11 - È consentito ai condomini, previo l'ottenimento a loro cura e spese delle eventuali autorizzazioni comunali, installare inferriate antintrusione alle finestre e porte finestre delle rispettive abitazioni, tende da sole, arredi mobili (es. gazebi) nei giardini, purché di foggia, tipologia e colore conforme a quanto stabilito dal costruttore. Nel caso in cui un Condomino manifestasse l'esigenza di voler posare le inferiate antintrusione (a finestre e porte finestre) e/o tende da sole come pure gazebo nei giardini prima dell'assemblea e quando ancora in nessuna unità siano già state posate durante la costruzione del complesso, egli dovrà formulare richiesta scritta all'amministratore il quale provvederà a comunicare le indicazioni, secondo quanto stabilito dal costruttore, alle quali il condomino dovrà attenersi.".

"Art. 14 - E' vietato ai singoli condomini:

(...omissis...)

n- creare orti nei giardini provati abbinati agli appartamenti posti al piano terra;

(...omissis...)

- r-tenere aperte le porte di ingresso ai singoli box;

(...omissis...)

- x- l'accesso all'autorimessa a tutti gli autoveicoli alimetati a gas di petrolio liqefatti (G.P.L.) salvo quelli rientranti nella normativa in deroga;

(...omissis...)

z- è fatto tassativo divieto di destinare gli appartamenti a deposito merci, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazione o attività notturne;

(...omissis...)

"ogni condomino è inoltre tenuto ad osservare le seguenti regolamentazioni:

a- ogni condomino che intenda locare la sua proprietà, è tenuto ad inserire nel contratto di locazione l'obbligo di rispetto del presente regolamento di condominio e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni eccetera provocati dal conduttore stesso;

b- il condomino che intende lasciare disabitato e chiuso il proprio alloggio per oltre sette giorni è tenuto a consegnare le chiavi a persona di sua fiducia facilmente reperibile.

c- nei giardini e/o negli spazi pavimentati privati abbinati ad alcune unità poste al piano terra, sono presenti le bocche di lupo protette da Agrate, che permettono di arare gli spazi posti al piano interrato. Per questa ragione dette bocche di lupo non devono essere chiuse e/o ostruite in alcun modo".

(...omissis...)

A maggior chiarimento si allegano alla presente i prospetti ricevuti cui si rimanda integralmente per dettagli.

N.B.: il valore delle spese condominiali scadute insolute da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente potrebbero discostarsi da quelle in perizia e da calcolare al biennio di riferimento alla data dell'acquisizione dei beni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTA (1): l'atto di vendita del 25.03.2015 repertorio 36.078-raccolta 14.500 a firma *** DATO OSCURATO *** , Notaio in San Giuliano Milanese da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** , nel ricostruire lo storico delle provenienze dei diversi mappali alla base dell'edificazione del complesso residenziale sul quale insistono i beni in trattazione nella presente perizia riporta che:

*--- " la societa' *** DATO OSCURATO *** era proprietaria di appezzamenti di terreno posti in Comune di Rescaldina, ad essa pervenuti in forza di:*

*-atto a mio rogito 21 dicembre 2006 rep.n. 31.585/10.797, registrato a Milano 4 il 28 dicembre 2006 al n. 19143 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ il 29 dicembre 2006 ai nn. 202749/106416, con il quale acquisto' dall *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** " il terreno identificato al **mappale 219 del Foglio 8** di metri quadrati 3.280;*

*-atto a rogito *** DATO OSCURATO *** di Rho 7 ottobre 2008 rep.n. 86.032/18.487, registrato a Rho il 29 ottobre 2008 al n. 4182 Serie 1 T, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ il 30 ottobre 2008 ai nn. 164896/106499, con il quale acquisto' dall'" *** DATO OSCURATO *** ", tra l'altro, il terreno distinto al **mappale 487 del Foglio 8** di metri quadrati 5.464;*

*--- che le suddette aree sono state oggetto di Convenzione di cui all'atto a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Rho 7 ottobre 2008 rep.n. 86.031/18.486, registrato a Rho il 29 ottobre 2008 al n. 4181 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ il 30 ottobre 2008 ai nn. 164891/106494, 164894/106497 e 164895/106498;*

*--- che con atto di fusione a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Lodi in data 3 dicembre 2008 rep.n. 42.755/22.100, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^ in data 19 dicembre 2008 ai nn. 198515/130279, la " *** DATO OSCURATO *** ." e' stata incorporata dalla " *** DATO OSCURATO *** ";*

*--- che con atto a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Lodi 25 giugno 2014 rep.n. 51.494/27.883, registrato a Lodi il 9 luglio 2014 al n. 4481 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ il 9 luglio 2014 ai nn. 62759/43795, la " *** DATO OSCURATO *** " ha ricevuto in permuta dal Comune di Rescaldina i terreni distinti al **Foglio 8 mappale 529** di metri quadrati 76 e **mappale 525** di metri quadrati 11 (**quest'ultimo di proprieta' del Comune da oltre il ventennio**).*

Si richiamano inoltre per le ulteriori provenienze:

*quanto al **mappale 219 del Foglio 8***

-Decreto del Ministero dell'Interno 20 dicembre 1985 (pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 alla Gazzetta Ufficiale n. 4 del 7 gennaio 1986), trascritto presso la Conservatoria di Milano

2^ il 21 giugno 1989 ai nn. 48390/34877 e successiva nota di trascrizione in rettifica 24 ottobre 1989 ai nn. 83358/61109;

quanto al ***mappale 487 del Foglio 8***

-atto di donazione Notaio *** DATO OSCURATO *** *12 febbraio 1981 rep.n. 29.902/6068, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ il 9 marzo 1981 ai nn. 15138/11778 e successiva nota di trascrizione in rettifica 29 febbraio 1984 ai nn. 18317/15323; donazione accettata con atto Notaio* *** DATO OSCURATO *** *31 gennaio 1984 rep.n. 40187/8180, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ il 29 febbraio 1984 ai nn. 18318/15324;*

-atto Notaio *** DATO OSCURATO *** *30 marzo 1967 rep.n. 56.360, sopra citato;".*

NOTA (2): l'atto del 25.06.2014 repertorio 51.494-raccolta 27.883 a firma Dott. ssa *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Lodi tra il Comune di Rescaldina e la *** DATO OSCURATO *** , nel ricostruire lo storico delle provenienze dei diversi mappali alla base dell'edificazione del complesso residenziale sul quale insistono i beni in trattazione nella presente perizia riporta che:

*"- con atto in data 7 ottobre 2008 n. 86031/18486 di rep. dottoressa *** DATO OSCURATO *** registrato a Rho il 29 ottobre 2008 al n. 4181 Serie IT, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 30 ottobre 2008 ai nn. ri 164895/106498, la società " *** DATO OSCURATO *** con sede in Lodi *** DATO OSCURATO *** ebbe a stipulare, unitamente all'" *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , con il "COMUNE DI RESCALDINA" una convenzione, avente ad oggetto, tra il resto, il Piano Attuativo n. 7, con contestuale cessione gratuita di aree a favore del Comune medesimo;*

*- che con atto in data 7 ottobre 2008 n. 86032/18487 di rep. dottoressa *** DATO OSCURATO *** , registrato a Rho il 29 ottobre 2008 al n. 4182 Serie 1T, trascritto a Milano 2 in data 30 ottobre 2008 ai nn. ri 164896/106499 la società " *** DATO OSCURATO *** a Socio Unico" ha acquistato dall' *** DATO OSCURATO *** con sede in Legnano gli immobili di proprietà della stessa ricompresi nel Piano Attuativo 7;*

*- che con atto in data 3 dicembre 2008 n. 42755/22100 di mio rep., registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Lodi, in data 18 dicembre 2008 al n. 10573, Serie IT, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, in data 19 dicembre 2008 ai nn.ri 198515/130279, la società " *** DATO OSCURATO *** a Socio Unico" con sede in Lodi, è stata incorporata nella società " *** DATO OSCURATO *** con sede in Lodi;*

- che in sede di realizzazione del Piano Attuativo e pertanto di costruzione dei fabbricati, si è resa necessaria la retti- fica dei confini che non incidono sulle previsioni di piano Attuativo e non modificano la ridistribuzione quantitativa delle aree standard; (...omissis...).

1.) I beni sopra descritti sono trasferiti reciprocamente a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni relativa accessione e pertinenza, diritti ed oneri, servitù attive e passive anche non apparenti, così come posseduti dalle parti permutanti di fatto ed in forza delle citate provenienze, i cui titoli si intendono qui integralmente riportati. (...omissis...)
3.) Garantiscono le parti la piena proprietà e legittima provenienza dei beni reciprocamente trasferiti ai fini della ridefinizione dei confini (...omissis...)*".*

NOTA (3): quanto acquistato è prevenuto alla parte venditrice *** DATO OSCURATO *** in forza di Decreto del Ministero dell'Interno in data 20 dicembre 1985 (pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 alla Gazzetta Ufficiale n. 4 del 7 gennaio 1986), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 21 giugno 1989 ai nn. 48390/34877 e successiva nota di trascrizione a rettifica in data 24 ottobre 1989 ai nn. 83358/61109, in virtù del quale si decretavano l'estinzione dell'Ente beneficiale " *** DATO OSCURATO *** ed il contestuale trasferimento del patrimonio immobiliare di detto ente (in esso compresa la porzione immobiliare

in oggetto) all *** DATO OSCURATO *** ". Fatta precisazione che al predetto " *** DATO OSCURATO *** , la porzione in oggetto pervenne, unitamente ad altra consistenza, in forza di atto Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 30 marzo 1968 rep. n. 56360, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 9 maggio 1967 ai nn. 28477/21380.

I terreni di cui ai mappali del Foglio 8 nn. 219-487 sono stati oggetto di **CONVENZIONE** di cui all'atto a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Rho 7 ottobre 2008 rep. n. 86.031/18.486, registrato a Rho il 29.10.2008 al n. 4181 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 30 ottobre 2008 ai nn. 164.891-106.464, 164.894-106.497 e 164.895-106.498. La parte acquirente è invitata a ben conoscere tutto quanto contenuto nella Convenzione di cui sopra.

*** DATO OSCURATO *** ha edificato sull'area di sua proprietà un complesso residenziale con accesso pedonale dal civico 17 ed accesso carraio dal civoco 19 della Via Caduti di Nassiriya, costituito da: quattro palazzine, servite ciascuna da una scala, denominate Palazzina "A", Palazzina "B", Palazzina "C" e Palazzina "D". Le Palazzine "A", "B" e "D" sono composte da piano terra di quattro appartamenti con giardino pertinenziale e quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre la Palazzina "C" è composta da cinque appartamenti con giardino pertinenziale e sei appartamenti ai piano primo e secondo, con unico piano primo sottostrada adibito a cantine e boxes auto, con cortile strettamente pertinenziale. Il suddetto complesso residenziale è stato edificato unitamente alla relativa cabina elettrica. Gli appartamenti posti al piano terreno hanno un **giardino in proprietà esclusiva**; la soletta compresa tra i giardini in proprietà esclusiva ed i sottostanti boxes auto o corsello è in comunione tra gli stessi, con conseguente ripartizione tra i medesimi di ogni genere e spesa inerente la manutenzione ordinaria e straordinaria. In alcuni dei giardini privati e precisamente quelli identificati con i mappali 553-554-555-556-558-559-**560**-561-562 e 563 tutti del Foglio 8, sono presenti delle "bocche di lupo" protette da grate per consentire l'areazione agli ambienti interrati sottostanti, pertanto sono vietate opere che in qualunque modo limitino o impediscano il flusso dell'aria, dandosi atto della relativa **SERVITU'** costituita ai sensi dell'art. 1062 C.C.

Vengono inoltre costituite tutte le necessarie **servitù** per il passaggio sotto le parti comuni e giardini in proprietà esclusiva delle reti relative ai seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico, illuminazione parti comuni;
- rete distribuzione gas;
- rete antincendio;
- rete distribuzione acqua potabile;
- rete acque pluviali;
- rete acque piovane;
- impianto messa a terra;
- rete telefonica;
- impianto elettrico per utenze private.

Viene inoltre costituita **servitù** di passaggio di rete fognaria a carico della residua proprietà della società *** DATO OSCURATO *** , distinta con il mappale 550 del Foglio 8 e a favore del complesso residenziale in oggetto.

La **cabina elettrica** di trasformazione identificata con il mappale 254 del Foglio 8 e' posta a servizio anche dell'intero complesso residenziale e per la stessa e' stata costituita **servitu' di elettrodotto** con atto in autentica Notaio *** DATO OSCURATO *** di Legnano in data 4 giugno 2014 rep.n. 106.602/17.876, registrato a Milano 6 il 23 giugno 2014 al n. 14707 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ il 24 giugno 2014 ai nn. 56372/39342, subentrando dopo l'acquisizione ciascun condomino pro-quota in tutti i diritti ed obblighi.

Il mappale 219 del foglio 8, con Tipo frazionamento prot. n. 2007/MI0001214 del 24 dicembre 2007, è stato frazionato dando origine, tra l'altro, al mappale **476** del foglio 8 di mq 3.268;

Il mappale 476 del foglio 8, con Tipo frazionamento n.2008/MI0112025 del 11 febbraio 2008, è stato frazionato dando origine, tra l'altro, al mappale **492** del foglio 8 di mq 2.112;

Il mappale 492 del foglio 8, con Tipo frazionamento n. 2014/MI0240529 del 26 maggio 2014, è stato frazionato dando origine, tra l'altro, al mappale **526** di mq 2.053;

Il mappale 220 del foglio 8, con Tipo frazionamento prot. n. 2007/MI0001214 del 24 dicembre 2007, è stato frazionato dando origine al mappale **478** del foglio 8 di mq 790;

Il mappale 478 del foglio 8, con Tipo frazionamento n. 2014/MI0240529 del 26 maggio 2014, è stato variato assumendo il nuovo numero mappalle **525** del foglio 8 di mq 11;

Il mappale 487 del foglio 8, con Tipo Mappale n. 2014/MI0004022 del 8 gennaio 2014, è stato frazionato dando origine ai mappali **523** del foglio 8 di mq 5.437 e mappale 524 del foglio 8 di mq 27 (Cabina elettrica);

Il mappale 523 del foglio 8, con Tipo frazionamento n. 2014/MI0240529 del 26 maggio 2014, è stato frazionato dando origine, tra l'altro, al mappale **530** di mq 5.326;

I mappali 525-526-529 e 530, con Tipo frazionamento n. 2014/MI0515925 e Tipo Mappale n. 2014/MI0515926 entrambi del 20 ottobre 2014, sono stati fusi nel mappale **530** di mq 7.466;

Il mappale 530, con Tipo frazionamento n. 2014/MI0515925 e Tipo Mappale n. 2014/MI0515926 entrambi del 20 ottobre 2014, è stato a sua volta frazionato dando origine, fra l'altro, ai mappali **551** di mq 3.215, 552 di mq 12, 553 di mq 162, 554 di mq 162, 555 di mq 129, 556 di mq 10, 557 di mq 14, 558 di mq 64, 559 di mq 64, **560** di mq 119, 561 di mq 94, 562 di mq 97, 563 di mq 67 e 564 di mq 36, **tutti del Foglio 8** ed i fabbricati sono stati introdotti nelle Mappe del Comune di Rescaldina;

Dichiarazione di fabbricato urbano e presentazione delle schede catastali in data 3 dicembre 2014 prot. n. MI0645781: il complesso residenziale risulta identificato al Foglio 8 mappale 551 subalterno 1 (beni comuni non censibili a tutti i subalterni), subalterni dal 2 al 54 (appartamenti e cantine), subalterni dal 55 al 109 (box auto), mappali dal 552 al 564 (giardini in proprietà esclusiva degli degli appartamenti posti al piano terra), tra le coerenze mappali 550, 489, 533, 527, 478, 528, 490, 532 e 531, tutti del Foglio 8.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/07/2021), con atto stipulato il 13/07/2021 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA, notaio in Milano ai nn. repertorio 47456-raccolta 23507 di repertorio, trascritto il 19/07/2021 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. registro generale 107590 - registro particolare 73392.
Il titolo è riferito solamente a immobili in Rescaldina, via Caduti di Nassirya 17 contraddistinti al Catasto Fabbricati con il mappale 551 sub. 34 graffato con la particella 560 e con il mappale 551 sub. 105.
Si allega l'atto di compravendita il quale, nell'annoverare lo storico delle provenienze, riporta che:

"Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante in forza di acquisto oneroso dalla società "…omissis…" , con atto a rogito del dr. Antonio Scalamogna, notaio in San Giuliano Milanese, in data 25 marzo 2015, repertorio n. 36.078/14.500, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 26 marzo 2015 al n. 11272 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 27 marzo 2015 ai nn. 27900/18803." L'atto non ricostruisce le provenienze più a ritroso.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/07/2021), con atto stipulato il 13/07/2021 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA, notaio in Milano ai nn. repertorio 47456-raccolta 23507 di repertorio, trascritto il 19/07/2021 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. registro generale 107590 - registro particolare 73392.
Il titolo è riferito solamente a immobili in Rescaldina, via Caduti di NassirIya 17 contraddistinti al Catasto Fabbricati con il mappale 551 sub. 34 graffato con la particella 560 e con il mappale 551 sub. 105.
Si allega l'atto di compravendita il quale, nell'annoverare lo storico delle provenienze, riporta che: "Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante in forza di acquisto oneroso dalla società "…omissis…" , con atto a rogito del dr. Antonio Scalamogna, notaio in San Giuliano Milanese, in data 25 marzo 2015, repertorio n. 36.078/14.500, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 26 marzo 2015 al n. 11272 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 27 marzo 2015 ai nn. 27900/18803." L'atto non ricostruisce le provenienze più a ritroso.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI RIDEFINIZIONE DI AREE TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE DI CONVENZIONE E IDENTIFICAZIONE DI MAPPALI A CONFINE (fino al 25/06/2014).
Il titolo è riferito solamente a terreni in Rescaldina contraddistinti al Catasto con il Foglio 8 mappale 529 (mq 76) e con il mappale 525 (mq 11).
Per quanto concerne il mappale 525 di mq 11 il Comune di Rescaldina era proprietario da oltre il ventennio (come riportato nell'atto di provenienza del 25.03.2015 notaio A. Scalamogna rep. 36078/14500.)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 12/02/1981 fino al 07/10/2008), con atto stipulato il 12/02/1981 a firma di Dott. Francesco NOVARA ai nn. repertorio 29902-raccolta 6068 di repertorio, registrato il 26/02/1981 a Legnano ai nn. 392, trascritto il 09/03/1981 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. registro generale 15138- registro particolare 11778 e successiva nota di trascrizione in rettifica 29 febbraio 1984 ai nn. 18317/15323.
Il titolo è riferito solamente a immobili in Rescaldina, contraddistinti al Catasto con il Foglio 8 mappale 487 di mq. 5.464 e mappale 484.
DONAZIONE ACCETTATA con atto notaio Francesco NOVARA 3 gennaio 1984 rep. n. 40187/8180, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 29 febbraio 1984 ai nn. 18318/15321.
Tali dati sono stati ricavati dall'atto di vendita Notaio Maria Gentile del 7.10.2008 rep. 86032/18487.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto (dal 20/12/1985 fino al 21/12/2006), con atto stipulato il 20/12/1985 a firma di Ministero dell'Interno ai nn. pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 alla Gazzetta Ufficiale n. 4 del 07.01.1986 di repertorio, trascritto il 21/06/1989 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 48390-34877 e successiva nota di trascrizione in rettifica 24 ottobre 1989 ai nn. 83358-61109.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Rescaldina, contraddistinti al Catasto con il Foglio 8 mappale 219 di mq 3.280.
Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito notaio Antonio Scalamogna in San Giuliano Milanese del 25.03.2015 rep. 36078/14500 che qui si allega e cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 21/12/2006 fino al 25/03/2015), con atto stipulato il 21/12/2006 a firma di Dott. Antonio SCALAMOGNA, notaio in San Giuliano Milanese ai nn. repertorio 31585-raccolta 10797 di repertorio, registrato il 28/12/2006 a Agenzia delle Entrate di Milano 4 ai nn. 19143 serie 1T, trascritto il 29/12/2006 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. registro generale 202749- registro particolare 106416.
Il titolo è riferito solamente a immobili in Rescaldina, contraddistinti al Catasto con il Foglio 8 mappale 219 di mq. 3.280.
Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito notaio Antonio Scalamogna in San Giuliano Milanese del 25.03.2015 rep. 36078/14500 che qui si allega e cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli. Con atto di fusione notaio Patrizia Codecasa del 3.12.2008 rep. 42755/22100 Trascritto a Milano 2 il 19/12/2008 nn. 198515/130279 la società proprietaria è stata incorporata da altra società. (NOTA 3).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/10/2008 fino al 03/12/2008), con atto stipulato il 07/10/2008 a firma di Dott. Maria GENTILE in Rho ai nn. repertorio 86032-raccolta 18487 di repertorio, registrato il 29/10/2008 a Rho ai nn. 4182 Serie 1T, trascritto il 30/10/2008 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. registro generale 164896- registro particolare 106499.
Il titolo è riferito solamente a immobili in Rescaldina, contraddistinti al Catasto con il Foglio 8 mappale 487 di mq. 5.464.
Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito notaio Antonio Scalamogna in San Giuliano Milanese del 25.03.2015 rep. 36078/14500 che qui si allega e cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli. In merito alle provenienze l'atto precisa che alla parte venditrice i beni sono pervenuti , per quanto riguarda i beni di cui al Foglio 12 mappale 778 e foglio 12 mappale 780 "con atto a mio rogito in data odierna Repertorio n. 86031/18486 in corso di registrazione e trascrizione"; per quanto riguarda i beni di cui al C.T. Fg. 8 mappali 487-484 e al C.F. Fg. 12 mapp. 136 sub. 721 "con atto di donazione a rogito Notaio Francesco Novara in data 12 febbraio 1981 Repertorio n. 29902/6068, registrato a Legnano il 26 febbraio 1981 al n. 392 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Due in data 9 marzo 1981 ai nn. 15138/11778 e successiva nota di trascrizione in rettifica in data 29 febbraio 1984 ai nn. 18317/15323, nonché successivo atto di accettazione della predetta donazione a rogito stesso notaio in data 3 gennaio 1984 Repertorio n. 40187/81808 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Milano Due in data 29 febbraio 1984 ai nn. 18318/15321.".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONVENZIONE (dal 07/10/2008), con atto stipulato il 07/10/2008 a firma di Dott. Maria Gentile Notaio in Rho ai nn. 86.031/18.486 di repertorio, registrato il 29/10/2008 a Agenzia delle Entrate di Rho ai nn. 4181 Serie 1T, trascritto il 30/10/2008 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 164891/106494.
Il titolo è riferito solamente a CATASTO TERRENI FOGLIO 12 MAPPALI 778-780.
Si allega l'atto di Convenzione e la relativa nota di trascrizione cui si rimanda per ogni ulteriore specifica. Il mappale 778 è pervenuto al Comune di Rescaldina con atto in autentica notaio dr. A. Fugazzola in Legnano in data 28/05/1968 rep. 60673, trascritto a Milano 2 il 13/08/1968 ai nn. 51488/38638. Il mappale 780 è pervenuto al Comune di Rescaldina con atto in autentica Dr. A. Fugazzola in Legnano il 11/01/1989 rep. 52623, trascritto. a Milano 2 il 10/02/1989 ai nn.

13649/10536.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONVENZIONE (dal 07/10/2008), con atto stipulato il 07/10/2008 a firma di Dott. Maria Gentile Notaio ai nn. 86031/18486 di repertorio, trascritto il 30/10/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 164891/106494.
Il titolo è riferito solamente a NCT Foglio 12 mappali 232-677, Fg. 8 mappali 468-469-471-477-485-486-489-490-491-493..
Si allega l'atto di Convenzione e relativa nota di trascrizione cui si rimanda per ogni specifica. La nota di trascrizione riporta quale data dell'atto notarile il 07.09.2008, mentre l'atto ha data 07.10.2008. L'atto precisa che i mappali 232-677 sono pervenuti alla parte cedente in virtù di atto di donazione a rogito Notaio dr. F. NOVARA di Legnano in data 12 febbraio 1981 repertorio 29902/6068 trascrizione. a Milano 2 il 09/03/1981 ai nn. 15138/11778 e successiva nota di trascrizione di rettifica della precedente presentata il 29/02/1984 ai nn. 18317/15323, nonché successivo atto di accettazione della predetta donazione, a rogito Notaio F. Novara in Legnano del 03/01/1984 rep. 40187/81808 trascritto a Milano 2 il 29/02/1984 ai nn. 18318/15321. Il mappale 493 è pervenuto alla parte cedente in virtù di atto a rogito Dott. Scalogna Antonio Notaio in San Giuliano Milanese il 21/12/2006 rep. 31585/10797 reg. a Milano 4 il 28/12/2006 al n. 19143 e trascritto. a Milano 2 il 29/12/2006 ai nn. 202749/106416.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE (dal 03/12/2008 fino al 25/03/2015), con atto stipulato il 03/12/2008 a firma di Dott.ssa Patrizia CODECOSA notaio in Lodi ai nn. 42.755-22.100 di repertorio, trascritto il 19/12/2008 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 198.515-130.279.
Il titolo è riferito solamente a terreni in Rescaldina contraddistinti catastalmente al Foglio 8 mappali 487-219.
Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio Antonio Scalamogna in San Giuliano Milanese del 25.03.2015 rep. 36078/14500 che qui si allega e cui si rimanda integralmente.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI RIDEFINIZIONE DI AREE TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE DI CONVENZIONE E IDENTIFICAZIONE DI MAPPALI A CONFINE (dal 25/06/2014 fino al 25/03/2015), con atto stipulato il 25/06/2014 a firma di Dott. Patrizia CODECASA, notaio in Lodi ai nn. repertorio 51494-raccolta 27883 di repertorio, registrato il 09/07/2014 a Agenzia delle Entrate di Lodi ai nn. 4481 serie 1T, trascritto il 09/07/2014 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. registro generale 62759 - registro particolare 43795.
Il titolo è riferito solamente a immobili in Rescaldina, contraddistinti al Catasto con il Foglio 8 mappale 529 e con il mappale 525.
Si allega alla presente l'atto in oggetto. NOTA (2)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI RIDEFINIZIONE DI AREE TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE DI CONVENZIONE E IDENTIFICAZIONE DI MAPPALI A CONFINE (dal 25/06/2014), con atto stipulato il 25/06/2014 a firma di PATRIZIA CODECASA NOTAIO IN LODI ai nn. 51.494/27.883 di repertorio, trascritto il 09/07/2014 a Milano 2 ai nn. 62.759/43.795.
Il titolo è riferito solamente a terreni in Rescaldina contraddistinti al N. Catasto Terreni con il Foglio 8 mappali 531-532-533-527 (aree facenti parte della Convenzione)..
Per quanto concerne il mappale 525 di mq 11 il Comune di Rescaldina era proprietario da oltre il ventennio (come riportato nell'atto di provenienza del 25.03.2015 notaio A. Scalamogna rep. 36078/14500. Si allega l'atto di provenienza cui si rimanda per ogni dettaglio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/03/2015 fino al 13/07/2021), con atto stipulato il 25/03/2015 a firma di Dott. Antonio

Scalamogna, notaio in San Giuliano Milanese ai nn. racc. 36078/14500 rep di repertorio, registrato il 26/03/2015 a Agenzia delle Entrate di Milano 4 ai nn. 11272 serie 1T, trascritto il 27/03/2015 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. registro generale 27900 - registro particolare 18803.
Il titolo è riferito solamente a immobili in Rescaldina, via Caduti di Nassiriya 17 contraddistinti al Catasto Fabbricati con il mappale 551 sub. 34 graffato con la particella 560 e con il mappale 551 sub. 105.
Si allega l'atto di compravendita. NOTA (1)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il progettista ha dichiarato la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie. Il regolare pagamento del costo di costruzione e l'assolvimento degli oneri di urbanizzazione sono stati previsti dalla citata Convenzione a fronte dell'esecuzione di opere.

Il Direttore dei lavori ha rilasciato i certificati di collaudo finale attestanti la conformità delle opere ai progetti presentati:

- in data 18 febbraio 2015, protocollati dal Comune di Rescaldina in data 20 febbraio 2015 prot.nn. 2293 (Palazzine A/B) e nn. 2295 (Palazzine C/D),

- in data 11 febbraio 2014, protocollato dal Comune di Rescaldina in data 19 febbraio 2014 per la cabina elettrica.

I lavori sono stati ultimati in data 18 febbraio 2015.

In data 20 febbraio 2015 prot.nn. 2298 (Palazzine A/B) e nn. 2301 (Palazzine C/D) e in data 19 febbraio 2014 (cabina elettrica), sono state presentate richieste per il rilascio dei certificati di agibilita' corredati dalla documentazione prevista.

In data 7.10.2008 con repertorio n. 86031 e n. raccolta 18486 la *** DATO OSCURATO *** notaio in Milano, ha stipulato una convenzione edilizia (registrata a Rho il 29.10.2008 al n. 4181 serie 1T e trascritta al Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 30.10.2008 ai nn. 164.891/106.494) a favore del *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** sede di Legnano in relazione al Piano Attuativo n. 7, convenzione che qui si allega e cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. (con asseverazione) ex art. 41 L.R. 11/03/2005 n. 12 comma 1 **N. 52/2011-0 - prot. n. 20110007299** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PAL. A-B: realizzazione di due edifici pluripiano nel P.A. n. 7 con piano box interrato e tre piani fuori terra facenti parte di un complesso residenziale di 4 edifici, presentata il 28/04/2011 con il n. 20110007300 di protocollo, agibilità del 20/02/2015 con il n. 20150002298 presentazione istanza di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a PALAZZINE "A" e "B" - via Caduti di Nassiriya mappali 492 parte e 487 parte del foglio 8.
Comunicazione inizio lavori del 08.07.2011; comunicazione del 20.02.2015 di avvenuta fine lavori in data 18.02.2015; 1°VARIANTE IN CORSO D'OPERA del 1 agosto 2014 prot. n. 20140010730 PRATICA EDILIZIA D.I.A. 52/2011-1 EDIFICI A-B per marginali modifiche interne nella composizione di tavolati divisori e cassonetti vari; ISTANZA CERTIFICATO AGIBILITA' protocollo del 20.02.2015 n. 20150002298 mappale 551 del foglio 8, via Caduti di Nassirya,

costruzione di due fabbricati a destinazione residenziale pluripiano (edifici A e B) riferito ai seguenti titoli abilitativi: - DIA del 28.04.2011 prot. n. 20110007299 - DIA del 01.08.2014 prot. n. 10730 (la presa d'atto per l'agibilità verrà rilasciata solo a seguito di formale richiesta); Pratica VV.F. n. 351702

D.I.A. **N. 113/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CABINA ELETTRICA, presentata il 19/06/2013 con il n. 8774 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono escluse dal presente incarico:

1. verifiche inerenti al raffronto tra l’attuale confinamento dei lotti di terreno su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, oltre verifiche su confini e dimensioni degli interi mappali sui quali il complesso residenziale insiste (planimetriche ed altimetriche): dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco;

2. verifiche, in genere, estese all'intero condominio cui gli immobili oggetto del presente procedimento fanno parte: dimensioni complessive (planimetrie e altimetriche) del lotto di terreno su cui l’immobile stimato insiste, dimensioni dell’intero fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/ vano scale/ parti comuni/ecc.);

3. verifiche inerenti all’intero mappale n. 551-560 su cui gli immobili di cui al presente procedimento ricadono;

4. analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l’altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nel quesito e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia;

5. l'esatta determinazione delle superfici e dei confini per la quale occorreranno adeguati e accurati rilievi strumentali;

6. verifiche (all’interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale n. 551-560 e altri inclusi nella convenzione), sia con riferimento ai beni stimati, sia a ciò ivi insistente non oggetto del presente procedimento, in tutte le sue componenti edilizie e non, pertinenze e accessori entro terra e fuori terra) circa la presenza di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. , oltre a quanto eventualmente indicato in perizia (salvo trattarsi di rifiuti immediatamente visibili e riconoscibili presenti nell'unità oggetto di perizia).

CONFORMITA' EDILIZIA:

a seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, costituita da appartamento al piano terra con giardino esclusivo, cantina e autorimessa al piano interrato, nonché del confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti con P.E. n. 52/2011-1 e successive varianti, sono state rilevate alcune difformità rispetto allo stato autorizzato.

Le risultanze emerse sono state sottoposte all'esame dell'Ufficio Tecnico Comunale competente al fine di acquisire un orientamento interpretativo in merito alla **rilevanza urbanistico-edilizia delle opere e alle eventuali modalità di regolarizzazione.**

Nella presente relazione viene adottato un criterio prudenziale e maggiormente restrittivo, finalizzato a evitare possibili sottostime degli oneri necessari alla regolarizzazione o rimessa in pristino.

Difformità rilevate nell'appartamento al piano terra

Dall'esame comparativo tra gli elaborati assentiti e lo stato attuale dei luoghi è emerso quanto segue:

1. lieve discrepanza nelle dimensioni di alcune aperture esterne, con altezza leggermente superiore a quella rappresentata negli elaborati progettuali;
2. altezza interna netta rilevata pari a circa cm 272 rispetto ai cm 270 autorizzati;
3. modeste variazioni dimensionali di alcuni locali, riferite alle misure dei singoli lati, riconducibili alle normali tolleranze esecutive di cantiere;
4. presenza, nella camera matrimoniale, di abbassamenti destinati all'alloggiamento dell'impianto di illuminazione artificiale sviluppati lungo due pareti del locale, aventi rispettivamente dimensioni pari a circa cm 60 x 310 e circa cm 20 x 440, che determinano una riduzione locale dell'altezza interna fino a cm 257;
5. presenza anche nel soggiorno di un elemento perimetrale di minore estensione, con analoga funzione;
6. sostituzione della vasca da bagno con doccia nel servizio igienico;
7. realizzazione di controtavolato per l'alloggiamento della relativa rubinetteria ad incasso della doccia nel servizio igienico, tale variazione si configura quale difformità geometrica interna;
8. sostituzione di alcune porte interne a battente con porte scorrevoli inserite all'interno delle tramezzature.

Le variazioni dimensionali delle aperture esterne, delle altezze interne e delle dimensioni dei locali risultano contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente e possono pertanto essere considerate irrilevanti sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Parimenti, la diversa tipologia delle porte interne e la sostituzione della vasca con doccia non determinano variazioni sostanziali della consistenza edilizia dell'immobile.

Per quanto concerne la realizzazione del controtavolato nel servizio igienico , il locale mantiene una superficie superiore ai minimi prescritti dalla normativa igienico-sanitaria, tuttavia si tratta di una variazione geometrica interna non rientrante fra le tolleranze esecutive dell'Art. 34-bis del DPR 380/2001.

Per quanto riguarda invece gli abbassamenti presenti nella camera matrimoniale e nel soggiorno, tali manufatti non risultano rappresentati negli elaborati progettuali assentiti e appaiono realizzati in epoca successiva alla costruzione dell'edificio. La questione è stata sottoposta all'attenzione del competente Ufficio Tecnico Comunale, dal quale sono emerse valutazioni interpretative non univoche in ordine alla qualificazione edilizia delle opere e alla loro incidenza sui requisiti dimensionali dei locali interessati. In assenza di un formale pronunciamento dell'Amministrazione e tenuto conto che gli abbassamenti determinano una riduzione locale delle altezze interne, lo scrivente ritiene opportuno adottare un criterio prudenziale e cautelativo. Pertanto, ai soli fini estimativi, viene considerato il costo dell'eventuale rimozione degli abbassamenti e del conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi, comprensivo delle opere di demolizione, smaltimento dei materiali, ripristino delle finiture e adeguamento dell'impianto di illuminazione. Tale valutazione è formulata esclusivamente in via prudenziale e non costituisce accertamento definitivo di irregolarità urbanistico-edilizia, restando impregiudicata ogni diversa determinazione eventualmente assunta dall'Amministrazione competente.

Difformità rilevate nel giardino esclusivo

Nel giardino di pertinenza esclusiva sono state rilevate le seguenti opere:

9. realizzazione di una pavimentazione esterna non drenante in porzione di area che negli elaborati progettuali risultava destinata a superficie permeabile a verde:

La questione di maggiore rilevanza urbanistica riguarda la pavimentazione realizzata in una porzione di area che, secondo il progetto assentito, contribuiva al computo della superficie drenante del lotto.

Dalla documentazione esaminata emerge che la verifica della superficie permeabile era stata

effettuata con riferimento all'intero comparto edilizio costituito dalle palazzine identificate come edifici A, B, C e D.

Secondo l'orientamento espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale, la permanenza della pavimentazione potrebbe risultare ammissibile qualora, anche dopo la trasformazione dell'area da drenante a impermeabile, risultassero comunque rispettati i parametri minimi di superficie drenante riferiti all'intero lotto. Non può pertanto escludersi che la superficie drenante residua dell'intero lotto risulti comunque conforme ai parametri urbanistici prescritti.

Tale verifica non risulta tuttavia concretamente eseguibile nell'ambito del presente incarico.

Infatti:

- lo scrivente ha avuto accesso esclusivamente alla documentazione edilizia inerente al fabbricato oggetto della presente perizia;
- non dispone di titolo né di incarico per acquisire, analizzare o verificare le pratiche edilizie relative alle altre palazzine del complesso residenziale;
- l'accertamento richiederebbe l'accesso alle singole proprietà private poste ai piani terra degli altri edifici al fine di verificare l'eventuale presenza di ulteriori pavimentazioni o trasformazioni delle aree verdi, autorizzate o meno;
- tali attività esulano dall'incarico conferito e non possono essere svolte nell'ambito della presente consulenza.

In assenza della possibilità di effettuare una verifica completa ed esaustiva del bilancio complessivo delle superfici drenanti dell'intero comparto immobiliare, viene pertanto adottato il criterio maggiormente prudenziale.

Si prevede conseguentemente la rimozione della porzione di pavimentazione insistente sull'area originariamente destinata a superficie drenante e il ripristino della permeabilità prevista dal progetto assentito.

Resta comunque salva la facoltà dei futuri aggiudicatari di effettuare ulteriori approfondimenti presso il Comune competente e presso l'amministrazione condominiale al fine di verificare l'effettiva disponibilità residua di superficie drenante sull'intero lotto e valutare l'eventuale mantenimento totale o parziale della pavimentazione esistente oppure la sua sostituzione con materiali drenanti o filtranti compatibili con la normativa vigente.

10. installazione di struttura costituita da elementi fissi e mobili con copertura in telo retrattile e lati aperti: in base alle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, la struttura installata nel giardino può essere qualificata come tenda solare in quanto caratterizzata da copertura in telo amovibile e assenza di chiusure laterali permanenti. In tale configurazione essa risulta riconducibile alle opere di edilizia libera e non richiede specifici titoli abilitativi.

11. collocazione di casetta in legno ad uso deposito attrezzi appoggiata al terreno: in assenza di documentazione attestante la legittimazione urbanistico-edilizia del manufatto e tenuto conto dell'orientamento espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale, si prevede in via prudenziale la sua rimozione.

Difformità rilevate al piano interrato

Per quanto riguarda i locali accessori posti al piano interrato è stato accertato che:

12. il box auto è stato pavimentato mediante posa di pavimentazione sopra il sottofondo originario, con conseguente riduzione dell'altezza netta interna utile da cm 240 assentiti a cm 238,5 rilevati;

13. la cantina risulta anch'essa pavimentata e presenta un'altezza interna netta rilevata pari a cm 278,7 rispetto ai cm 280 assentiti;

non è dato conoscere il momento della posa della pavimentazione.

Le differenze dimensionali rilevate risultano in entrambi i casi contenute entro il limite del 2% previsto dalla normativa vigente e sono riconducibili a modifiche di minima entità prive di rilevanza urbanistico-edilizia.

Opere di messa in pristino

a) Rimozione degli abbassamenti presenti nella camera matrimoniale e nel soggiorno.

L'intervento comprende:

- demolizione e rimozione dei manufatti;
- carico, trasporto e conferimento dei materiali alle pubbliche discariche autorizzate;
- ripristino delle superfici interessate;
- ripristino delle finiture;
- adeguamento e riposizionamento dell'impianto di illuminazione artificiale.

b) Rimozione della porzione di pavimentazione esterna insistente sull'area originariamente drenante.

L'intervento comprende:

- demolizione della pavimentazione esistente;
- rimozione degli eventuali sottofondi;
- carico, trasporto e conferimento alle pubbliche discariche autorizzate;
- sistemazione finale dell'area finalizzata al ripristino della permeabilità del terreno.

c) Casetta in legno: smontaggio e accatastamento in altro luogo nelle vicinanze.

Gli importi stimati per le messe in pristino sono di massima formulati ai fini peritali e potranno essere oggetto di diversa quantificazione in sede esecutiva.

Per la difformità del tavolato interno al servizio igienico è da prevedersi presentazione di CILA in sanatoria ai sensi art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 da parte di tecnico abilitato incaricato con pagamento delle relative sanzioni e diritti di segreteria comunali.

La scrivente invita gli interessati a raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di un'offerta d'acquisto, mediante accesso presso i competenti Uffici del Comune di Rescaldina, con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il piu` completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per le regolarizzazioni e sui costi effettivi da affrontare anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze.

Si e` pertanto indicata l'entità economica indicativa più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene pignorato.

Per quanto concerne gli **impianti,** le relative dichiarazioni di conformità, che necessariamente debbono essere state depositate unitamente alla domanda di agibilità, non debbono essere inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli stessi, per la verifica dei quali e` necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non e` dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la relativa Dichiarazione di Rispondenza. L'eventuale necessita` di adeguamento e di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista, e` considerata nella stima finale del bene. Non si escludono vizi occulti.

Si precisa che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e di dettaglio della consistenza dello stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare constatazioni di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate. Pertanto si sottolinea che, in caso di vendita dei beni, l'effettiva sanabilità o meno degli immobili e gli eventuali importi per sanzioni/ diritti comunali/ oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili in concreto solo

dall’amministrazione comunale a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente. Si precisa inoltre che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetrie e altimetriche) del lotto di terreno su cui l’immobile pignorato insiste, nè dell’intero fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/ vano scale/ parti comuni/ecc.).

L’area esterna di esclusiva pertinenza al bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è solo parzialmente quotata nelle tavole di progetto e solo nella planimetria generale riguardante l’intero complesso residenziale: di conseguenza non è agevole confrontare l’estensione esistente con quella attribuita in progetto,.

Sono auspicabili contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale.

CONFORMITA' CATASTALE (rif. scheda catastale ultima in atti protocollo n. MI0645781 del 03.12.2014 e scheda catastale ultima in atti protocollo n. MI0645781 del 03.12.2014):

dai rilievi in loco emerge che le planimetrie catastali non sono esattamente corrispondenti allo stato dei luoghi per difformità che non variano il numero dei locali e che in parte sono state evidenziate nel paragrafo dedicato alle difformità edilizie. In particolare modo l'abitazione al piano terra presenta un controtavolato addossato a parte di una parete del servizio igienico, ha altezza netta interna utile differente, il box auto e la cantina al piano interrato hanno altezze nette interne differenti rispetto a quanto indicatio nelle schede catastali.

Con la nota dell’Agenzia delle Entrate prot. N. 223119 del 6 giugno 2020 efficace dal 1° luglio 2020 deriva l’obbligo di scorporare dalla medesima scheda catastale cantine, soffitte, garage. Si deve procedere all’autonomo censimento delle cantine, dei depositi e delle autorimesse anche nel caso di variazione. Pertanto la cantina raffigurata nella medesima scheda catastale dovrà essere censita autonomamente.

Si dovrà procedere a presentare un'istanza di rettifica, oltre che una pratica catastale Doc.Fa per variazioni con rilievi e rappresentazione planimetrica della cantina su autonoma scheda: i costi presunti, comprensivi di oneri professionali e diritti catastali, sono quantificabili presuntivamente in euro 1.500,00. Il costo della regolarizzazione catastale qui espresso è stato opportunamente stimato al fine dell’aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alla unità immobiliari oggetto di perizia. Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall’ufficio catastale in corso di istruttoria risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/ planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l’eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.). Non si è provveduto alla variazione catastale poichè la stessa dovrà avere luogo a seguito della regolarizzazione delle opere difformi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rimanda ai precedenti punti da 1 a 14

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

Costi di regolarizzazione:

- opere per la messa in pristino a quanto autorizzato e assentito, si stimano indicativamente euro (IVA esclusa): €.1.950,00
- dichiarazioni di rispondenza alle norme vigenti degli impianti elettrico ed idro- termo-sanitario rilasciate da professionisti/maestranze abilitati, si stimano indicativamente:: €.1.350,00
- presentazione di pratica edilizia in sanatoria, costi per il tecnico incaricato, sanzione, diritti di segreteria comunali si stimano indicativamente : €.1.950,00

Questa situazione è riferita solamente a immobili di cui al foglio 8 mappale 551 sub. 34 graffato con mappale 560 e foglio 8 mappale 551 sub. 105

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rimanda a quanto sopra dettagliato al capitolo 8.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione presunti:: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Rescaldina - NCEU Fg. 8 part. 551/105, e particella 551/34 (graffata con particella 560)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RESCALDINA VIA CADUTI DI NASSIRIYA 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RESCALDINA VIA CADUTI DI NASSIRIYA 17, della superficie commerciale di **85,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La presente descrizione rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

L’immobile, situato in una zona residenziale del Comune di Rescaldina, in provincia di Milano, nelle imminenti vicinanze della stazione ferroviaria e della sede del Comando dei Carabinieri, è costituito da un appartamento con giardino a uso esclusivo posti al piano terra, oltre a cantina e box auto posti al piano interrato. L’edificio fa parte di un complesso residenziale edificato a partire dall’anno 2011, composto da quattro palazzine denominate A-B-C-D, oggetto del Piano Attuativo convenzionato n. 7 e della relativa Convenzione, allegata alla presente perizia estimativa. La palazzina che accoglie i beni in trattazione è denominata “edificio B” di tre piani fuori terra e vi si accede dalla via Caduti di Nassiriya ove si trova il cancelletto pedonale con pulsantiera citofonica e cassette postali. Si percorre poi un camminamento rivestito a piastrelle e illuminato da lampioncini sino al portoncino condominiale. L’accesso carraio è anch’esso posto in fregio alla medesima via.

L’appartamento al piano terra è composto da un unico ambiente che ospita ingresso, soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere, da un servizio igienico e da una lavanderia.

Dalle camere e dal soggiorno si accede al giardino pertinenziale.

Al piano primo interrato, raggiungibile sia a mezzo ascensore che dal vano scala comune, si trovano la cantina e l’ampio box auto.

L’intera proprietà è completamente recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 551 graffata con la particella 560 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3,

classe 5, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA n. SNC - EDIFICIO B - INTERNO 1, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZ NEL CLASS del 03/12/2015 Pratica n. MI0792232 in atti dal 03/12/2015 VARIAZ DI CLASSAM (n. 375258.1/2015); e derivante da Variaz del 09/11/2015 - Inserim in visura dei dati di superf e derivante da COSTITUZ del 03/12/2014 Pratica n. MI0645781
Coerenze: dell'appartamento e del giardino in corpo: parti comuni da due lati, subalterno 33 del mappale 551, subalterno 43 del mappale 551 e mappale 561. Della cantina: box auto subalterno 63, parte comune, corridoio cantine, cantina subalterno 33.
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 86 mq; totale escluse areee scoperte ** 77 mq. ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune H240 - Foglio 8 - Particella 551 Codice Comune H240 - Foglio 8 - Particella 560



CAMERA



CAMERA



ZONA GIORNO



ZONA GIORNO



SERVIZIO IGIENICO



LAVANDERIA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L’immobile sito in Via Caduti di Nassiriya n. 17 è inserito nel tessuto urbano di Rescaldina, Comune della Città Metropolitana di Milano in Lombardia, collocato nell’area nord-occidentale dell’hinterland milanese, in posizione intermedia tra Legnano e Saronno e in prossimità dell’asse del Sempione. Il contesto presenta caratteristiche prevalentemente residenziali, con buona dotazione di servizi locali, viabilità urbana regolare, traffico generalmente moderato e adeguata disponibilità di parcheggi a servizio della residenza, nonché buoni collegamenti infrastrutturali verso i principali centri urbani limitrofi.

L’area risulta idonea alla destinazione abitativa grazie alla presenza di attività commerciali di vicinato, servizi pubblici e infrastrutture urbane integrate con il contesto comunale e con i territori confinanti. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di interesse collettivo, quali scuole, aree

verdi attrezzate, impianti sportivi ed esercizi commerciali di uso quotidiano.

Il trasporto pubblico locale garantisce collegamenti efficienti con i principali poli urbani e ferroviari dell'area dell'Alto Milanese. La stazione ferroviaria di Rescaldina, posta lungo la linea Milano–Varese–Porto Ceresio, risulta facilmente raggiungibile in pochi minuti e consente collegamenti regionali e suburbani verso Milano, Varese e gli altri principali centri della Lombardia. Ulteriori nodi ferroviari di riferimento risultano quelli di Legnano, Castellanza e Saronno, anch'essi agevolmente accessibili sia con mezzi privati sia mediante trasporto pubblico.

Il sistema viabilistico risulta favorito dalla vicinanza ai principali assi di collegamento extraurbano, tra cui la Strada Statale del Sempione e l'Autostrada A8 Milano–Varese, che consentono rapidi collegamenti verso Milano, Varese, l'aeroporto di Milano Malpensa e le principali direttrici regionali.

La zona offre un adeguato livello di servizi, comprendente commercio di vicinato (alimentari, bar, attività locali e medie strutture commerciali), strutture scolastiche ed educative, oltre a servizi pubblici e amministrativi. Nelle aree limitrofe sono inoltre presenti insediamenti commerciali e attività terziarie di interesse sovracomunale.

Il contesto circostante è caratterizzato da un'edificazione prevalentemente residenziale di tipologia medio-bassa, costituita da palazzine condominiali e complessi residenziali di recente e media edificazione, integrati dalla presenza di aree verdi e spazi pertinenziali. I beni immobili oggetto di valutazione consistono in un appartamento posto al piano terra con annessa area a giardino esclusivo, oltre a cantina e box auto doppio ubicati al piano interrato, inseriti in una palazzina facente parte di un complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati residenziali. Il contesto si configura pertanto come un ambito urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da buona fruibilità dei servizi e discreto livello di qualità insediativa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalle verifiche effettuate al CENED risulta, per l'immobile in trattazione, codice identificativo APE n. 15181000323/14 registrato il 21.12.2014 valido fino al 21.12.2024 e pertanto scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER. Tale attestato di Prestazione Energetica poneva l'immobile in classe energetica A con indice prestazione 15,82 Kwh/mq/anno.

I beni oggetto della presente perizia si trovano nel Comune di Rescaldina (MI), nel complesso residenziale avente accessi dalla via Caduti di Nassiriya civici n. 17 (pedonale) e n. 19 (carraio) e sono costituiti da appartamento al piano terra della Palazzina "B" di tre locali, angolo cottura, disimpegno, servizi e giardino, con annessi vano di cantina e box auto al piano primo sottostrada, pertinenziali all'appartamento predetto.

PIU' PRECISAMENTE L'UNITA' RESIDENZIALE È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI:

SOGGIORNO/INGRESSO/CUCINA: ha complessivamente superficie netta di circa 23,55 mq, altezza interna utile di circa 271 cm, esposizione sud-ovest. Lungo un lato è presente un abbassamento per l'illuminazione artificiale. È il locale nel quale immette direttamente l'ingresso con portoncino blindato. Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato ad effetto parquet ligneo di colore chiaro. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, la zona cottura è parzialmente rivestita con piastrelle ceramiche di colore chiaro, il piano cottura è dotato di cappa aspirante collegata a tetto, è presente presa d'aria. Attraverso una porta ad anta scorrevole a scomparsa di colore chiaro si giunge al locale disimpegno. Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato ad effetto parquet ligneo di colore chiaro in soluzione di continuità con l'adiacente disimpegno. Ha due portafinestra in legno con vetrocamera che mettono in collegamento il locale con il giardino. Gli avvolgibili sono in PVC, azionabili elettricamente, di colore chiaro; i cassonetti interno sono in legno. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

DISIMPEGNO: ha superficie netta di circa 4,35 mq, altezza interna di circa 240 cm, le porte di collegamento con i locali sono in legno di colore chiaro con apertura del tipo a scomparsa nella

muratura (ad esclusione del locale lavanderia e di una camera che hanno porte con anta battente). Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato ad effetto parquet ligneo di colore chiaro in soluzione di continuità i locali adiacenti (ad esclusione dei servizi igienici/lavanderia). Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. L'intradosso del solaio è ribassato con lastre in cartongesso e faretti per l'illuminazione ivi inseriti. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

CAMERA: ha superficie netta di circa 9 ,15 mq, altezza interna di circa 2,72 m, esposizione nord-ovest. Il pavimento è finito con piastrelle in gres porcellanato ad effetto parquet ligneo di colore chiaro in soluzione di continuità con i locali adiacenti, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacate al civile e tinteggiate. Ha portafinestra in legno con vetrocamera e zanzariera e mette in collegamento il locale con il giardino. L'avvolgibile è in PVC, azionabile elettricamente, è di colore chiaro (presenta danni da grandine); il cassonetto interno è in legno. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

CAMERA: ha superficie netta di circa 15,45 mq, altezza interna di circa 2,72 m, esposizione nord-ovest. Lungo due lati presenta un abbassamento perimetrale per accogliere l'illuminazione artificiale e che riduce in corrispondenza l'altezza netta interna a cm. 2,57 cm. Il pavimento è finito con piastrelle in gres porcellanato ad effetto parquet ligneo di colore chiaro in soluzione di continuità con i locali adiacenti, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati con tinta chiara. Ha portafinestra in legno con vetrocamera e zanzariera che mette in collegamento il locale con il giardino. L'avvolgibile è in PVC, azionabile elettricamente, è di colore chiaro (presenta danni da grandine) e il cassonetto interno è in legno. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

SERVIZIO IGIENICO: ha superficie netta di circa 5,66 mq, altezza interna utile di circa 272 cm, esposizione sud-ovest. Le pareti sono rivestite con piastrelle in gres di ampia pezzatura di forma rettangolare, colore chiaro, a posa ortogonale, sino a un'altezza da terra di circa 215 cm; il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore scuro a posa diagonale. L'intradosso del solaio e le restanti porzioni delle pareti sono intonacati al civile e tinteggiati con colore chiaro. È dotato di una ampia doccia, wc e bidet in ceramica sospesi con cassetta di scarico ad incasso di marca Geberit, doppio lavandino soprapiano con mobile contenitore, scalda salviette a parete. Ha finestra in legno con vetrocamera e zanzariera; l'avvolgibile azionabile elettricamente è in PVC di colore chiaro e il cassonetto interno è in legno, il davanzale è in pietra naturale. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

LAVANDERIA: ha superficie netta di circa 3 mq, altezza interna utile di circa 272 cm, esposizione nord-ovest. Le pareti sono rivestite con piastrelle in gres di colore prevalentemente chiaro a posa ortogonale, il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore scuro a posa diagonale, l'intradosso del solaio e le restanti porzioni delle pareti sono intonacati al civile e tinteggiati con colore chiaro. È fornita di uno scalda salviette, wc in ceramica sospeso con cassetta di scarico ad incasso di marca Geberit, lavatoio con mobile contenitore. Il serramento esterno è in legno con vetrocamera, dotato di zanzariera; l'avvolgibile esterno è in PVC di colore chiaro (presenta danni da grandine); il cassonetto interno è in legno. Accoglie, sovrapposte, lavatrice e asciugatrice. Complessivamente molto buono il livello di manutenzione.

AREE ESTERNE: costituite da camminamenti scoperti e giardino di complessivi 119 mq (dimensioni ricavate da visura catastale) dotate di illuminazione esterna, prato, siepi ed accessori.

CANTINA: ha superficie netta di circa 3,90 mq, altezza interna pari a circa cm 278; è dotato di luce artificiale ed è pavimentato con piastrelle in ceramica ad effetto parquet. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

BOX AUTO: ha superficie netta di circa 25,50 mq, altezza interna pari a circa 238 cm; è dotato di illuminazione artificiale interna, è pavimentato con piastrelle in ceramica a imitazione del parquet ed è dotato di anta basculante in metallo ad azionamento manuale. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.



DISIMPEGNO



AREA ESTERNA ESCLUSIVA



AREA ESTERNA ESCLUSIVA



AREA ESTERNA ESCLUSIVA



SPAZI COMUNI AL PIANO INTERRATO



CANTINA AL PIANO INTERRATO

CONSISTENZA:

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

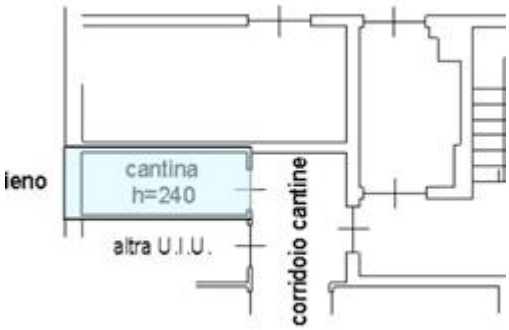
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI si quantificano indicativamente	76,00	x	100 %	=	76,00
CANTINA NON COMUNICANTE si quantifica indicativamente	4,58	x	25 %	=	1,15
AREE ESCLUSIVE (superficie catastale ricavata da visura CT particella 560 del Fg. 8)	76,00	x	10 %	=	7,60

AREE ESCLUSIVE (superficie catastale ricavata da visura CT particella 560 del Fg. 8)	43,00	x	2 %	=	0,86
Totale:	**199,58**				**85,60**



APPARTAMENTO CON GIARDINO AL PIANO TERRA



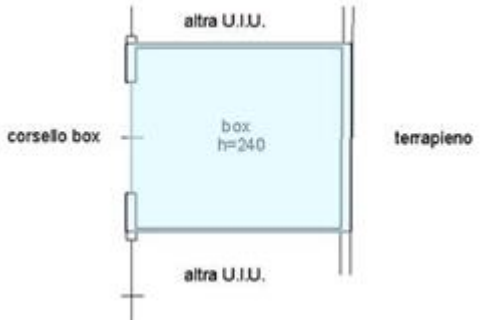
CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

ACCESSORI:

box doppio.
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 551 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DI NASSIRYA n. SNC - EDIFICIO B - INTERNO B26, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZ NEL CLASSAM del 03/12/2015 Pratica n. MI0792233 in atti dal 03/12/2015 VARIAZ DI CLASSAM (n. 375259.1/2015); Variazione del 09/11/2015 - Inserim in visura dei dati di superf; COSTITUZ del 03/12/2014 Pratica n. MI0645781 in atti dal 3/12/2014
  Coerenze: corsello boxes, box auto subalterno 104, terrapieno, box auto subalterno 106.
  SUPERFICIE CATASTALE: 27 mq - Mappali Terreni Correlati: Codice Comune H240 - Foglio 8 - Particella 551

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO (superficie catastale - visura catastale)	27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:	**27,00**				**13,50**



PLANIMETRIA BOX AUTO AL PIANO INTERRATO



BOX AUTO



SPAZI COMUNI DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/07/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 337/2020

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione, 1

Indirizzo: Via Pietro Nenni , 5 Rescaldina, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 131.904,78 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 244.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/07/2021

Fonte di informazione: atto di compravendita Notaio Dott. Ubaldo La Porta, in Milano, rep. 47456/23507

Descrizione: il medesimo oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare

Indirizzo: via Caduti di Nassirya - Rescaldina

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/03/2015

Fonte di informazione: atto di compravendita Notaio Dott. Antonio Scalamogna, in San Giuliano Milanese, rep. 36078/14500

Descrizione: il medesimo oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare

Indirizzo: via Caduti di Nassirya - Rescaldina

Superfici accessorie:

Prezzo: 221.040,85 pari a 0,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 2° SEMESTRE 2025 - RESCALDINA - ZONA B1 CENTRALE - DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ABITAZIONI CIVILI IN OTTIMO STATO (11/05/2026)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: i valori sopra espressi si intendono in euro per mq. VALORE MEDIO euro/mq 1850

AGENZIA DELLE ENTRATE - 2° SEMESTRE 2025 - RESCALDINA - ZONA B1 CENTRALE - DESTINAZIONE RESIDENZIALE: BOX AUTO (11/05/2026)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: i valori sopra espressi si intendono in euro per mq. VALORE MEDIO euro/mq 950

BORSINO IMMOBILIARE - RESCALDINA - VIA CADUTI DI NASSIRYA n. 17 - ABITAZIONI CIVILI IN STABILI MEDI DI ZONA (11/05/2026)

Valore minimo: 1.160,00

Valore massimo: 1.497,00

Note: i valori su indicati si intendono euro per mq. VALORE MEDIO euro/mq 1.328

BORSINO IMMOBILIARE - RESCALDINA - VIA CADUTI DI NASSIRYA n. 17 - BOX AUTO (11/05/2026)

Valore minimo: 706,00

Valore massimo: 930,00

Note: i valori su indicati si intendono euro per mq. VALORE MEDIO euro/mq 818

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - RESCALDINA - APPARTAMENTO TRILOCALE - PREZZO MEDIO ANNUNCI (11/05/2026)

Valore minimo: 2.050,00

Valore massimo: 2.050,00

Note: i valori su indicati si intendono euro per mq.

REAL ADVISOR - APPARTAMENTI A RESCALDINA - euro/mq medio (11/05/2026)

Valore minimo: 1.717,00

Valore massimo: 1.717,00

O.M.I. - ABITAZIONI CIVILI IN OTTIMO STATO A RESCALDINA - APPARTAMENTI (11/05/2026)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: VALORE MEDIO euro/mq 1.850

VENTRICI SOLUZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DI CERRO MAGGIORE (MI) (11/05/2026)

Domanda: euro 219.000 (euro 199.000 appartamento con giardino e cantina§, euro 20.000 box auto).

Valore massimo: 219.000,00

Note: trilocale in vendita a Rescaldina, via Caduti di Nassirya n. 17, appartamento in ottimo stato al piano terra di 90 mq, arredato e in ottime condizioni dotato di sistema di allarme, riscaldamento e raffeescamento a pavimento, due servizi igienici, finestre in legno con doppio vetro.

REQUOT (16/06/2026)

Valore minimo: 983,00

Valore massimo: 1.131,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri e ricavate da quanto legittimato con le licenze edilizie rilasciate, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì` ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata, delle caratteristiche intrinseche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado delle finiture, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la distribuzione interna, l’anno di edificazione, l’orientamento, la luminosità, i materiali utilizzati per la costruzione, la fruibilità dei locali, ecc.

Per la stima del valore del bene si sono prese in considerazione altresì le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità e utilizzo del bene.

Non da meno si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica; successivamente si sono analizzati eventuali parametri e variazioni in virtu` di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono allo stimatore solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. È invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella.

Si è poi proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuali al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica - coefficienti indicati nella Legge 392/1978, nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" e dal borsino immobiliare-Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa (tipologia, classe demografica del Comune, livello di piano, luminosità`, esposizione e vista, vetusta` dell'edificio, riscaldamento, dimensione e presenza di parcheggi pubblici in zona, ecc..) oltre che dai coefficienti indicati nella Tabella TCM 3.1.1 del 17.07.2008 Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**157.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 157.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,60	13,50	157.900,00	78.950,00
				157.900,00 €	**78.950,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
si premette innanzitutto che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche poiché tutto è fisicamente divisibile: in natura pare non esistano cose che non possano essere divise. Risulta pertanto evidente che la divisibilità o l'indivisibilità non derivano solo da caratteristiche fisiche, ma da valutazioni economiche e giuridiche. Avendo ben chiara questa premessa, la cosa si intende frazionabile quando può essere divisa in parti omogenee, cioè in porzioni che conservano proporzionalmente funzione e valore del tutto. Per quanto concerne la proprietà in oggetto, non si è giunti alla definizione di porzioni grossomodo equipollenti, suscettibili di autonomo e libero godimento, se non a fronte di opere, costituzione di servitù e deprezzamento delle porzioni rispetto all'intero. Effettuate infatti considerazioni anche di tipo economico oltre che di tipo funzionale, valutata la richiesta di mercato della zona, dei più probabili acquirenti, la sottoscritta non prevede il frazionamento del bene reputando essere disincentivante e penalizzante con conseguente deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.200,00**

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:	**€. 72.200,00**
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:	**€. 72.200,00**

data 25/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Sonia Frulla