



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 200/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
COOP.EDILIZIA VANZAGHELLESE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Nicolò Grimaudo

CUSTODE:  
G.I.V.G. srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Finesia Rizzo**

CF:RZZFNS68T44B774B  
con studio in GALLARATE (VA) PIAZZA SAN LORENZO 4  
telefono: 00390331773281  
email: finesia.rizzo@gmail.com  
PEC: finesia.rizzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
200/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a VANZAGHELLO via San Rocco 7, della superficie commerciale di **174,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al secondo piano di un ampio complesso condominiale costruito a inizio anni '70 di 5 piani fuori terra. L'edificio è posto all'angolo di via S.Rocco e piazza Sant'Ambrogio in zona centrale e ben servita. Vedi Estratto di mappa ALL. 6 . A piano terra dello stesso complesso si svolgono le attività commerciali.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente al porticato della via S. Rocco n. 7.

L'appartamento dispone di un box a piano seminterrato non direttamente collegato al complesso condominiale ma realizzato in un corpo staccato del cortile comune ed accessibile tramite rampa e scale esterne, l'intero piano di autorimesse è stato costruito in data successiva al all'edificio, risalente agli anni '80.

L'edificio presenta un discreto stato manutentivo, la facciata è ad intonaco e le finture ed i materiali sono di media/discera qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 678 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANT AMBROGIO 2, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fusione del 05/02/2002 pratica n. 99347  
Coerenze: nord mapp 943, sud mapp 654, est mapp 678, ovest mapp 904  
Il sub 707 ha origine dalla fusione dei sub n. 63 e n. 64- Visura e Planimetria catastale vedi ALL. 3
- foglio 5 particella 960 sub. 10 (catasto fabbricati), partita 1001042, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANT AMBROGIO , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord spazio comune, sud corsello box comune, ovest box altra proprietà, est box altra proprietà  
Visura e planimetria catastale vedi ALL 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1996.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

---

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.736,88
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.282,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.282,14
Data della valutazione:	10/10/2023

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dati desunti dal certificato storico ipotecario depositato in atti

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 20/11/2013 ai nn. 4817/6813 di repertorio, iscritta il 12/12/2013 ai nn. 111832/19708, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da trascrizione del sequestro conservativo .

Importo ipoteca: 101.689,18.

Importo capitale: 50.844,59

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/02/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 721 di repertorio, iscritta il 15/12/2014 ai nn. 112637/19572, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25000.

Importo capitale: 11378,13

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2300 di repertorio, trascritta il 21/06/2023 ai nn. 85321/59796, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale

Busto Arsizio

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.943,65

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.230,18

Ulteriori avvertenze:

Non risultano spese straordinarie deliberato o a scadere.

Le spese ordinarie non pagate riguardano rendiconto 2021 Euro 1.633,19 + Rendiconto 2022 Euro 1.596,99

Vedi ALL. 5

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati desunti dal certificato storico ipotecario depositato in atti

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA DALLA SOCIETA' CARMAR S.R.L. , con atto stipulato il 31/03/1992 a firma di NOTAIO LAINATI MARIO ai nn. 46214/11069 di repertorio, trascritto il 23/04/1992 ai nn. 34522/24715.

Il titolo è riferito solamente a box part. 960 sub 10 e appartamento part. 678 sub 64 . il sub 64 della particella 678 è stato successivamente fuso con il sub 63 per dare origine all'attuale sub 707.

Calloni Danilo acquistò con Atto Notarile di Compravendita Notaio Lainati ALL. 2 in comproprietà al 50% con Tucciarone Maria Grazia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 02/09/1997), con atto stipulato il 02/01/1997, registrato il 10/09/1997 a Ufficio del Registro Magenta ai nn. 20/455, trascritto il 29/05/1999 ai nn. 51216/35523.

Il titolo è riferito solamente a box part. 960 sub 10 e appartamento part. 678 sub 64 . il sub 64 della particella 678 è stato successivamente fuso con il sub 63 per dare origine all'attuale sub 707

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 12/03/1999), con atto stipulato il 12/03/1999 a firma di NOTAIO NOVARA MARCO - CASTELLANZA (VA) ai nn. 30019 di repertorio, trascritto il 30/03/1999 ai nn. 27887/19739.

Il titolo è riferito solamente a appartamento corrispondente all'ex sub 63 poi fuso con il sub 64 per dare origine all'attuale sub 707.

Atto notarile ALL. 1

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 02/01/1997), con atto stipulato il 31/03/1992 a firma di Notaio Lainati ai nn. 46214/11069 di repertorio, trascritto il 23/04/1992 ai nn. 34522/24715.

Il titolo è riferito solamente a box part. 960 sub 10 e appartamento part. 678 sub 64 . il sub 64 della particella 678 è stato successivamente fuso con il sub 63 per dare origine all'attuale sub 707.

Calloni Danilo acquistò con Atto Notarile di Compravendita Notaio Lainati ALL. 2 in comproprietà al 50% con Tucciarone Maria Grazia

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **NULLA OSTA 92/71** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione , presentata il 22/12/1971, rilasciata il 19/12/1972, agibilità del 21/03/1983.

Vedi ALL 9 e 10

Concessione Edilizia N. **C.E. 24/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione autorimesse, presentata il 06/04/1982, rilasciata il 28/07/1982.

Il titolo è riferito solamente a autorimesse.

Le autorimesse sono state realizzate a piano seminterrato del cortile comune in corpo staccato rispetto all'edificio. VEDI C.E. ALL. 7

N. **DIA 16 /1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria per nuova distribuzione interna-, presentata il 03/02/1999 con il n. prot. 1316 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Per effetto della DIA è stata realizzata la fusione dei due appartamenti identificati al fg. 5 sub 63 e 64 che hanno dato origine al Sub 707.

Vedi ALL. 8

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di parti di tramezzi di piccole dimensioni in camera da letto e bagno (normativa di riferimento: le difformità rientrano nella casistica di cui agli art. 34 bis del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 12/05 all'art 54 Tolleranze costruttive )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche edilizie in sanatoria: progetti e sanzioni: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di parti di tramezzi di piccole dimensioni in camera da letto e bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale : €450,00

Le difformità rientrano nella casistica di cui agli art. 34 bis del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 12/05 all'art 54 Tolleranze costruttive

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VANZAGHELLO VIA SAN ROCCO 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VANZAGHELLO via San Rocco 7, della superficie commerciale di **174,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al secondo piano di un ampio complesso condominiale costruito a inizio anni '70 di 5 piani fuori terra. L'edificio è posto all'angolo di via S.Rocco e piazza Sant'Ambrogio in zona centrale e ben servita. Vedi Estratto di mappa ALL. 6 . A piano terra dello stesso complesso si svolgono le attività commerciali.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente al porticato della via S. Rocco n. 7.

L'appartamento dispone di un box a piano seminterrato non direttamente collegato al complesso condominiale ma realizzato in un corpo staccato del cortile comune ed accessibile tramite rampa e scale esterne, l'intero piano di autorimesse è stato costruito in data successiva al all'edificio, risalente agli anni '80.

L'edificio presenta un discreto stato manutentivo, la facciata è ad intonaco e le finture ed i materiali sono di media/discera qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 678 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANT AMBROGIO 2, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fusione del 05/02/2002 pratica n. 99347  
Coerenze: nord mapp 943, sud mapp 654, est mapp 678, ovest mapp 904  
Il sub 707 ha origine dalla fusione dei sub n. 63 e n. 64- Visura e Planimetria catastale vedi ALL. 3
- foglio 5 particella 960 sub. 10 (catasto fabbricati), partita 1001042, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANT AMBROGIO , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord spazio comune, sud corsello box comune, ovest box altra proprietà, est box altra proprietà

Visura e planimetria catastale vedi ALL 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1996.



*PROSPETTO SU STRADA SANT'AMBROGIO*



*PROSPETTO SU CORTILE INTERNO*



*RAMPA DI ACCESSO AL BOX*



*INGRESSO CARRAIO DA VIA SANT'AMBROGIO*



*INGRESSO ATRIO CONDOMINIALE*



*PROSPETTO DA VIA SANT'AMBROGIO -  
APPARTAMENTO PIANO SECONDO*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*individuazione del fabbricato*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al secondo piano con doppio affaccio su via San Rocco

E' composto da soggiorno e cucina, lavanderia, disimpegno, bagno, tre camere di cui una con bagno padronale ed un piccolo ripostiglio. Non dispone di cantina.

Sono presenti affacci da porte finestre sia su via San Rocco che sul cortile interno nella zona giorno e nella zona notte. Ma le dimensioni molto ridotte e contenute negli spessori murari non conferiscono le caratteristiche di balconi quindi non saranno computati come tali.

L'autorimessa singola è a piano seminterrato in un corpo staccato rispetto l'edificio principale, accessibile tramite cancello carraio in ferro direttamente dalla via Sant'Ambrogio e corsello comune. Dispone di porta basculante.

L'appartamento presenta un discreto livello qualitativo e manutentivo di finiture, è presente pavimentazione in legno - parquet nelle camere, gli infissi sono in legno, persiane avvolgibili in pvc, parapetti balconi con struttura in ferro e lastre di vetro. L'immobile era in origine composto da due unità adiacenti che sono state fuse in un unico appartamento nel 2002 . Lo stato attuale è quello della ristrutturazione risalente all'epoca della fusione.





*SOGGIORNO - CUCINA*



*CAMERA*



*DISIMPEGNO*



*BAGNO*



*CORSELLO BOX*



*BOX*

CONSISTENZA:

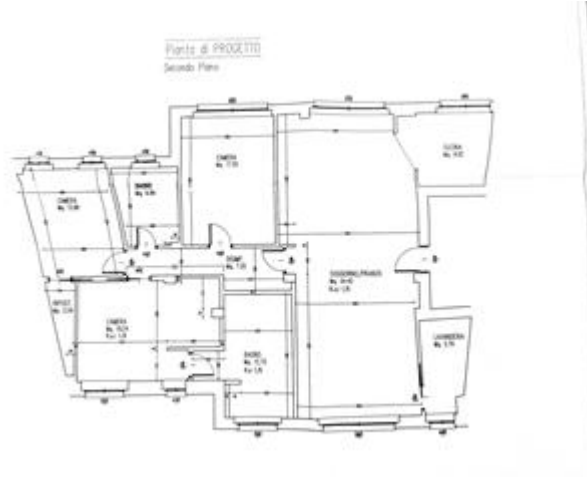
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	168,00	x	100 %	=	168,00
autorimessa	15,00	x	45 %	=	6,75
<b>Totale:</b>	<b>183,00</b>				<b>174,75</b>



*individuazione box nel piano interrato*



*pianta appartamento*



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

F.I.M.A.A. PROVINCIA DI MILANO - SETTORE OVEST - SECONDO SEMESTRE 2022 - Appartamenti vecchi zona centro (08/10/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: si assume il valore medio pari a 1050,00 euro/mq

BORSINO IMMOBILIARE. IT- Abitazioni in fascia media (08/10/2023)

Valore minimo: 775,00

Valore massimo: 1.134,00

Note: si assume il valore medio di 955 euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale è ottenuta applicando alle superfici lorde i coefficienti di destinazione tratti dai manuali di stima più autorevoli.

Per i box in autorimessa collettiva è stato applicato il coefficiente del 45% .

Trattandosi di un immobile in buono stato, è stato rilevato il prezzo/mq da due listini dei prezzi vigenti alla data attuale . Per il listino FIMAA viene utilizzato il valore medio di 1050,00 euro/mq per appartamenti recenti o ristrutturati entro 30 anni . Per il Borsinoimmobiliare.it il prezzo applicato sarà quello di 955 euro/mq . Per la presente stima il valore sarà il risultato della media dei due valori rilevati :

$(1050,00+955,00):2 = 1002,50$  euro /mq.

Il valore di mercato è dato dal prodotto del totale superficie commerciale per il prezzo sopra calcolato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,75 x 1.002,50 = **175.186,88**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.186,88**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.186,88**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	174,75	0,00	175.186,88	175.186,88
				<b>175.186,88 €</b>	<b>175.186,88 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.736,88**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.454,74**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.282,14**

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 **€. 0,00**

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 169.282,14

data 10/10/2023

il tecnico incaricato  
Finesia Rizzo