



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**128/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

GIUDICE:  
Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:  
G.I.V.G. VARESE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2025

creata con Tribù Office 6  
 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

**Simone Borghi**

CF:BRGSMM74L20I441A  
con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86  
telefono: 0296732438  
email: studioinggeom@gmail.com  
PEC: simone.borghi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
128/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SARONNO via Don Minzoni 15, quartiere Matteotti, della superficie commerciale di **58,14 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo con ingresso in disimpegno che separa camera, soggiorno e bagno. Nel soggiorno e' presente un piccolo angolo cottura ed un balconcino. Completa la consistenza un locale cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 15, piano: 1-s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Da nord in senso orario appartamento: a.u.i. e scala comune, vuoto su giardino condominiale, vuoto su giardino condominiale, vuoto su giardino condominiale  
L'intestazione catastale non e' corretta per errata nota di trascrizione vedasi capitolo conformità titolarita'/ atti

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58,14 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.354,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.286,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.286,30</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/10/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta in stato di abbandono libero da persone e cose. Per l'accesso è stato necessario l'intervento del fabbro per forzare le serrature di accesso all'immobile.

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

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2010 a firma di Guerra Simona ai nn. 15576/8690 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Milano 2 ai nn. 15234, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 24/07/2019 a firma di tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5251 di repertorio, trascritta il 17/09/2019 a milano 2 ai nn. 74813, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare

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:	<b>€. 750,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 4.764,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>41,41</b>
Ulteriori avvertenze:	
spese non pagate nell'ultimo biennio 1765,00 €	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2010), con atto stipulato il 26/04/2010 a firma di Guerra Simona ai nn. 15575/8689 di repertorio, trascritto il 25/05/2010 a Milano 2 ai nn. 39304.

Si segnala errata indicazione dei dati catastali con sezione censuaria indicata come URB anziche' SA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2010), con atto stipulato il 26/04/2010 a firma di Guerra Simona ai nn. 15575/8689 di repertorio, trascritto il 25/05/2010 a Milano 2 ai nn. 39304.

Si segnala errata indicazione dei dati catastali con sezione censuaria indicata come URB anziche' SA

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 09/11/1999)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1999 fino al 12/03/2009), con atto stipulato il 09/11/1999 a firma di Barbagallo Rosario ai nn. 124034 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/03/2009 fino al 26/04/2010), registrato il 04/06/2009 a Milano 2 ai nn. 291/2009, trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 68519.

Accettazione tacita di eredita dott. Guerra Simona del 26.04.2010 rep.15575/8689 trascritto il 26/05/2010 al n.39582 milano 2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1/1956, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edificio residenziale, presentata il 16/01/1956 con il n. 416 di protocollo, rilasciata il 20/01/1956, agibilità del 28/11/1958

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievi differenze nelle misure interne dei locali, differenze che rientrano nelle tolleranze edilzie (normativa di riferimento: dpr 380/01 art.34bis )  
L'immobile risulta .

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto è stata redatta in maniera errata la trascrizione dell'atto notarile, ove alla voce della sezione catastale, anziche' SA e' stata riportata la dicitura URB. E 'stato fatto un tentativo con contact center dell'Agenzia delle Entrate sezione territorio. La richiesta è stata respinta perchè occorre correggere la trascrizione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nota di trascrizione sostitutiva

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

Costi di regolarizzazione:

- trascrizione parcella e oneri: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono emersi certificati inerenti agli impianti (normativa di riferimento: 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre far verificare gli impianti presenti a tecnici di settore al fine di ottenere le regolari certificazioni. Gli importi sopra esposti non comprendono eventuali interventi necessari per adeguare gli impianti esistenti

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

Costi di regolarizzazione:

- verifiche impiantistiche per rilascio certificati: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN SARONNO VIA DON MINZONI 15, QUARTIERE MATTEOTTI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SARONNO via Don Minzoni 15, quartiere Matteotti, della superficie commerciale di **58,14 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo con ingresso in disimpegno che separa camera, soggiorno e bagno. Nel soggiorno e' presente un piccolo angolo cottura ed un balconcino. Completa la consistenza un locale cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 15, piano: 1-s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Da nord in senso orario appartamento: a.u.i. e scala comune, vuoto su giardino condominiale, vuoto su giardino condominiale, vuoto su giardino condominiale  
l'intestazione catastale non e' corretta per errata nota di trascrizione vedasi capitolo conformità titolarita'/ atti

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



vista esterna



vista esterna



camera da letto



soggiorno



cucina



bagno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



inquadramento nel territorio comunale



inquadramento nel quartiere



vista 3d

#### SERVIZI

**negozi al dettaglio**  
**supermercato**  
**centro sportivo**  
**scuola elementare**  
**scuola media inferiore**



#### COLLEGAMENTI

**aeroporto distante 20 km**  
**autobus distante 1 km**  
**autostrada distante 2 km**  
**ferrovia distante 1.5 km**



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

**esposizione:**  
**panoramicità:**  
**livello di piano:**  
**stato di manutenzione:**  
**luminosità:**  
**qualità degli impianti:**  
**qualità dei servizi:**



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta all'interno di un condomio ex aler Case in zona periferica del comune di Saronno, nel quartiere Matteotti. Trattasi di area residenziale occupata principalmente da edifici di tipo popolare e vecchia edificazione.

Il condominio si presenta in modeste condizioni di manutenzione con segni del tempo presenti sulle facciate e sui forntali dei balconi. Trattasi di edificio che si sviluppa per 4 piani fuori terra, ed un piano interrato, collegati tra di loro per mezzo di un vano scala privo di ascensore.

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo ed è composto da locale di ingresso/disimpegno che separa i vari ambienti soggiorno, camera e bagno. Nel locale soggiorno e' presente una piccola zona cottura separata da pareti ed un piccolo balcone accessibile dalla porta finestra. Completa la consistenza un locale cantina al piano interrato.

L'appartamento sembra essere stato ristrutturato circa 10/15 anni fa con la posa di nuove pavimentazioni in ceramica di tipo economico in tutti gli ambienti e rivestimenti nei locali cucina e bagno. I serramenti sono in pvc doppio vetro con avvolgibili in pvc.

Nei locali bagno e soggiorno sono presenti evidenti danni dal soffitto dovuti ad una infiltrazione proveniente dal bagno del piano superiore che ha provocato lo sfaldamento del plafone del soffitto con caduta di materiale sul pavimento. Non e' noto se tale infiltrazione risulta risolta o ancora in corso. Il custode giudiziario proverà a contattare la proprietà del piano superiore per verificare se il problema risulta risolto o ancora in corso.

Durante il sopralluogo non e' stato possibile verificare la funzionalità dell'impiantistica in quanto tutte le utenze riuscivano staccate.

L'immobile presenta il classico impianto elettrico sottotraccia. L'impianto termico è di tipo autonomo con radiatori a parete.

## Degli Impianti:

gas: con alimentazione a metano conformità: da verificare	
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	
idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare	
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete conformità: da verificare	

## Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in pvc	nella media	
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc	nella media	
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
plafoni: realizzati in intonaco. soggiorno e bagno	molto scarso	



cantina



infiltrazione bagno



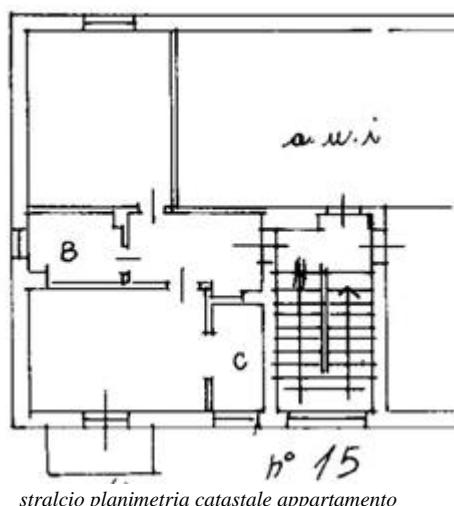
infiltrazione soggiorno

CONSISTENZA:

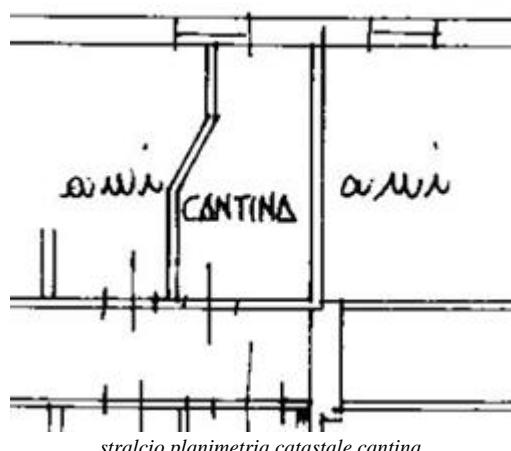
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	54,56	x	100 %	=	54,56
Balcone	2,32	x	33 %	=	0,77
cantina	11,27	x	25 %	=	2,82
<b>Totale:</b>	<b>68,15</b>				<b>58,14</b>



stralcio planimetria catastale appartamento



stralcio planimetria catastale cantina

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: condoinio ex aler

Indirizzo: via don minzoni 8

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: omi agenzia delle entrate

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Indirizzo: prezzo da 850 €/mq a 1050 €/mq

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta,i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	58,14	x	1.100,00	=	63.954,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-----------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 63.954,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 63.954,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

vedasi sviluppo della valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, agenzie: Immobilire.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,14	0,00	63.954,00	63.954,00
				<b>63.954,00 €</b>	<b>63.954,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

la proprietà è composta da un appartamento con locale cantina accessorio. Stralciare la cantina dalla maggior consistenza dell'appartamento non è un'operazione economica vantaggiosa in quanto la cantina è un elemento richiesto in fase di ricerca immobiliare, soprattutto per appartamenti di piccolo medio taglio. La stessa cantina venduta da sola si svaluterebbe in quanto non trova interesse al di fuori del condominio. Dividere l'appartamento è un'operazione non fattibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.354,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.067,70**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.286,30**

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: **€. 58.286,30**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 10/10/2025

il tecnico incaricato  
Simone Borghi