



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2021 SRL

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dr. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.I. srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Stefano Pinton

CF: PNTMSM69H22I819H

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA EUGENIO VILLORESI, 57

telefono: 3427492365

email: studiopinton.m@gmail.com

PEC: massimostefano.pinton@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
18/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a ROBECCHETTO CON INDUNO Via Vincenzo Monti, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile si trova ubicato nella periferia del comune di Robecchetto con Induno e nella fattispecie, nella periferia della frazione di Malvaglio. La zona è caratterizzata da residenze ed alcune fabbriche. trattasi di un appartamento inserito in un complesso immobiliare costituito da 34 appartamenti ubicati in 3 blocchi e 30 villette a schiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti, piano: S1 - 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: nord-vest: corte sud-est: sub 25 sud-ovest: scala comune nord-ovest: corte

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: nord-est: sub 59 sud-est: BCNC sud-ovest: sub 61 nord-ovest: sub 72

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: nord-est: sub 63 sud-est: BCNC sud-ovest: sub 65 nord-ovest: sub 68

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **68,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **15,60 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.080,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.926,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si è reso necessario l'accesso forzoso. L'appartamento risulta in stato di abbandono, ma con oggetti personali ancora presenti nell'appartamento

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**, stipulata il 13/05/1996 a firma di notaio Francesco Bottaro ai nn. 131356/2219 di repertorio, iscritta il 15/05/1996 a Milano 2 ai nn. 7440, a favore di Banco di Napoli spa, contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Monza ai nn. 108 di repertorio, trascritta il 05/02/2025 a Milano 2 ai nn. 9564, a favore di BCC NPLS 2021 SRL, contro [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
--	---------



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2000), con atto stipulato il 26/06/2000 a firma di Notaio Nicolò Tiecco ai nn. 66402 di repertorio, trascritto il 01/07/2000 a Milano 2 ai nn. 42881

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

██████████ N. 58/93, per lavori di costruzione complesso residenziale, presentata il 26/06/1993 con il n. 4431 di protocollo, rilasciata il 16/10/1995 con il n. 58 di protocollo

Variante alla CE 58/1993 N. 81/1996, ██████████, presentata il 30/05/1996 con il n. 4868 di protocollo, rilasciata il 22/10/1998 con il n. 81 di protocollo, agibilità del 26/11/1999 con il n. 13497 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto edilizio Compatto. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Uf = 0,6 mq/mq

RC = 50%

H = 10,50 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cantina è censita nella stessa scheda planimetrica. E' necessario eseguire un frazionamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica Docfa

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



Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa + diritti segreteria: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cantina è difforme rispetto al progetto concesso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica in sanatoria: €.3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA VINCENZO MONTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROBECCHETTO CON INDUNO Via Vincenzo Monti, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile si trova ubicato nella periferia del comune di Robecchetto con Induno e nella fattispecie, nella periferia della frazione di Malvaglio. La zona è caratterizzata da residenze ed alcune fabbriche. trattasi di un appartamento inserito in un complesso immobiliare costituito da 34 appartamenti ubicati in 3 blocchi e 30 villette a schiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti, piano: S1 - 1, intestato [REDACTED]

Coerenze: nord-vest: corte sud-est: sub 25 sud-ovest: scala comune nord-ovest: corte

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 19 Km
autostrada distante 9,3 Km
ferrovia distante 3,9 Km
superstrada distante 4,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla Via Vincenzo Monti si accede all'ampia corte aperta su strada. Da qui si accede alla scala comune del blocco in cui è ubicato l'appartamento. Quindi si giunge alla porta di ingresso che immette direttamente nella zona cucina-soggiorno. Un piccolo disimpegno conduce poi al bagno e alla camera matrimoniale. Completano l'appartamento il balcone e la cantina ubicata al piano seminterrato, raggiungibile sempre dalla scala comune.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di elementi tipo Poroton	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelloni in graniglia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica monocottura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro e legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> conformità: non conforme. non funzionante	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a metano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in diretta da rete comunale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

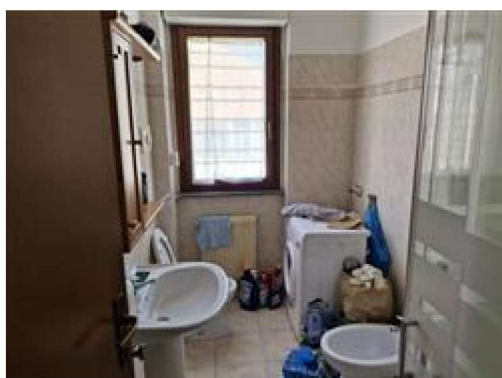
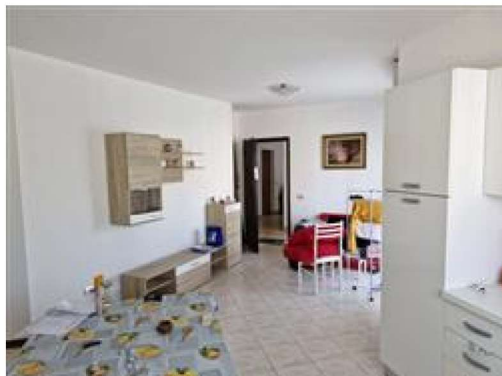
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	9,00	x	50 %	=	4,50
balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	76,00				68,00





ACCESSORI:

box singolo.

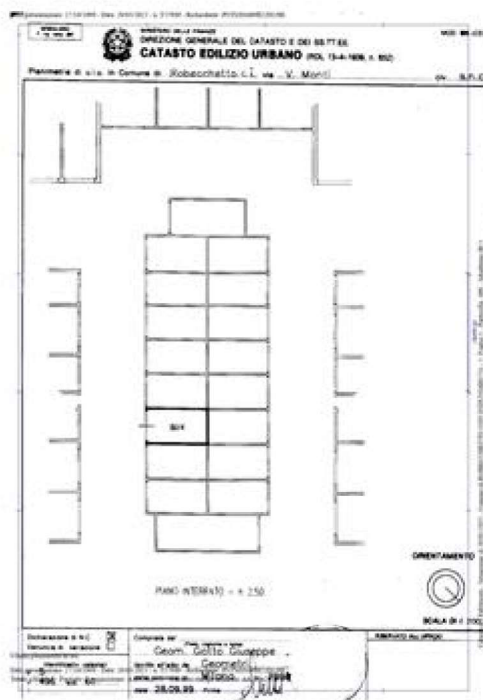
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: nord-est: sub 59 sud-est: BCNC sud-ovest: sub 61 nord-ovest: sub 72

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
box	13,00	x	60 %	=	7,80
Totale:	13,00				7,80



**box singolo.**

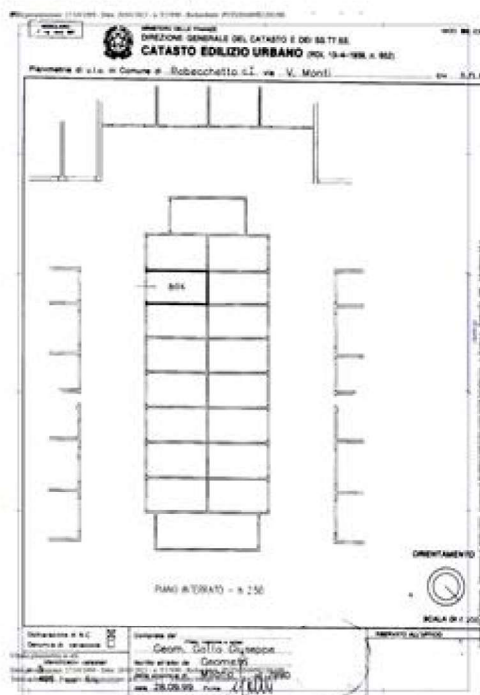
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: nord-est: sub 63 sud-est: BCNC sud-ovest: sub 65 nord-ovest: sub 68

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	13,00	x	60 %	=	7,80
Totale:	13,00				7,80



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento all'asta via Vincenzo Monti, Robecchetto con Induno

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.750,00 pari a 458,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale via Guglielmo Marconi 26, Centro, Robecchetto con Induno

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 955,88 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento all'asta via Vincenzo Monti, Robecchetto con Induno

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.750,00 pari a 487,70 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale via J.F. Kennedy 47, Robecchetto con Induno

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.544,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,00	x	800,00	=	54.400,00
Valore superficie accessori:	15,60	x	800,00	=	12.480,00
					66.880,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **66.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **66.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Robecchetto con Induno, agenzie: Magenta, osservatori del mercato immobiliare Milano

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	68,00	15,60	66.880,00	66.880,00
				66.880,00 €	66.880,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.154,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.926,00**

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: **€. 926,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.000,00**

data 30/04/2025

il tecnico incaricato
Massimo Stefano Pinton

